香港申訴專員公署

Office of The Ombudsman, Hong Kong



主動調查報告
Direct Investigation Report

政府對新界豁免管制屋宇欠妥排污設施的執管
Government's Enforcement against Defective Sewage Works of New Territories Exempted Houses

報告完成日期：2023年 8月 14日

Completion Date: 14 August 2023

報告公布日期：2023年 8月 17日

Announcement Date: 17 August 2023

目錄

報告摘要

章節	*段落*
1 *引言*	
背景	***1.1 – 1.3***
調查範圍	***1.4***
調查過程	***1.5 – 1.6***
2 *新界村屋的排污設施*	***2.1 – 2.2***
化糞池作為處理污水的設施	***2.3 – 2.6***
新界村屋排污設施的審批	***2.7 – 2.16***
新界村屋排污設施的規格要求	***2.17 – 2.28***
化糞池系統的牌照制度	***2.29 – 2.33***
鄉村污水收集系統	***2.34 – 2.37***
3 *部門的執管職權*	***3.1***
環保署	***3.2 – 3.8***
食環署	***3.9 – 3.14***
地政總署	***3.15 – 3.20***
4 *問題的現況、投訴處理及執管*	
化糞池系統的估算數目	***4.1***
鄉郊地區的水質	***4.2 – 4.8***
新界村屋排污設施的投訴	***4.9 – 4.29***
部門間的協作	***4.30 – 4.34***

5　個案研究　*5.1*

個案（一）：部門未有制訂資料交換機制，影響個案跟進效率　*5.2 – 5.5*

個案（二）：部門一方面未能從各自的調查找出污染源頭，另一方面又未有盡早安排聯合視察以處理問題　*5.6 – 5.8*

個案（三）：不當改動喉管容易造成污染　*5.9 – 5.15*

個案（四）：遇上不合作的業主，部門難以跟進　*5.16 – 5.19*

個案（五）：即使部門跟進，仍未能有效根治問題　*5.20 – 5.23*

個案（六）：部門不了解其他部門執管的限制　*5.24 – 5.29*

6　本署的評論和建議

緒言　*6.1 – 6.3*

本署的評論　*6.4 – 6.36*

本署的建議　*6.37*

鳴謝　*6.38*

附錄一：渠務核對表（英文版）

附錄二：鄉村式屋宇的排水及衞生規定

政府對新界豁免管制屋宇欠妥排污設施的執管
主動調查報告摘要

引言

在沒有公用污水渠的新界鄉郊地區，化糞池系統是新界豁免管制屋宇（「新界村屋」）普遍採用的污水處理方法。

2. 新界村屋的排污設施若欠妥，例如化糞池破損或滲漏，可造成嚴重的環境衞生污染，亦可傳播疾病。針對新界村屋欠妥排污設施的投訴，環境保護署（「環保署」）可按《水污染管制條例》從是否有污染香港水體或排放污水至雨水渠的角度跟進；食物環境衞生署（「食環署」）可根據《公眾衞生及市政條例》調查有否該條例指明的妨擾事故存在；地政總署則可從有關欠妥情況是否構成違反地契內的排污條款，採取適當的執行契約條款行動。

3. 本署在審視環保署、食環署及地政總署的工作後，有以下的評論和建議。

本署調查所得

部門跟進投訴的協作欠妥善

4. 新界村屋的興建由地政總署審批，該署發出的排水工程豁免證明書會就村屋排污設施的建造施加衞生標準的條件。若新界村屋的排污設施欠妥而造成環境污染或衞生滋擾，會由環保署及食環署主力負責執管。

5. 環保署的資料顯示，該署在 2016 年至 2022 年接獲的投訴中，超過六成同時涉及投訴其他部門，顯示大部分投訴屬跨部門個案。本署的調查發現，環保署、食環署及地政總署對權責的意見分歧。本署的個案研究亦顯示，三個部門在處理投訴時，跨部門轉介及跟進工作欠妥善。雖然新界村屋已存在多年，但在排污設施上，環保署、食環署及地政總署這三個主責部門仍不清楚掌握其他部門可採取的行動及執管權限。部門之間亦無既定指引，訂明這類投訴在不同情況下應如何跟進。在欠缺一致的理解下，

各部門現時只按照自身對其他部門的工作的認識轉介及跟進投訴，以致個案在部門之間經多番轉介，問題仍未能有效解決，情況並不理想。

6. 本署建議，環保署、食環署及地政總署應成立跨部門工作小組，提供一個讓部門就各自的職能及權限互相交流的平台，以尋求互相補足的方法；工作小組亦可就複雜個案盡早磋商應對方案，以增強部門間的協作效能。

7. 為提升跟進果效，本署認為，環保署、食環署及地政總署應為前線職員制訂一套行動指引，就常見的投訴情況訂立具體的跟進及轉介程序，以理順跨部門個案的權責及流程。

8. 另一方面，現時環保署及食環署較為著重能否自行分別按《水污染管制條例》及《公眾衞生及市政條例》執法，鮮有考慮採取聯合執法行動。就污水排放至雨水渠的個案，除了由環保署根據《水污染管制條例》處理外，食環署理應可從環境衞生的角度跟進。本署認為，兩署應探討在執法方面有否合作空間，例如在甚麼情況下可採取聯合執法行動，以提高效力。

未有制訂資料交換的機制

9. 本署的調查發現，現時環保署、食環署及地政總署之間並無既定的資料交換機制，或會影響執管效率。環保署及食環署作為可執法的部門，未有制訂機制交換調查過程中取得的資料及調查結果（如色水測試），以協助對方採取適當的跟進行動。亦有個案顯示部門不清楚其他部門持有的資料類別。

10. 本署欣悉，環保署及食環署在調查進行期間，已就加強合作事宜展開商討，包括交換資訊方面。本署認為，地政總署應一同參與相關的資料交換機制，因為該署作為審批新界村屋興建的部門，掌握村屋及其排污設施在興建時的情況，相關資料或有助環保署及食環署的調查工作；另一方面，地政總署可在違規情況下採取執契行動，前提是需要環保署及食環署提供調查結果。本署建議，三署透過上文建議成立的跨部門工作小組，制訂適切的資料交換機制，以提升跟進投訴個案的效能和效率。

地政總署應更積極採取執契行動及進行監察

11. 本署的個案研究顯示，地政總署現時只著重轉介個案至環保署及食環署，未有充分發揮其執管角色。此外，地政總署現時只備存接獲的總投訴個案數目，而沒有任何其他分項數據或統計資料，例如視察的次數、採取行動的宗數、平均處理日數等。本署認為，在欠缺任何數據分析下，該署實難以有效監察投訴個案的跟進，情況甚不理想。本署建議，地政總署應就投訴個案制訂監察機制並作數據分析，並在其他部門有需要時積極提供協助；若證明有違反土地契約條款的情況，便應果斷採取執契行動。

加強地政總署職員的培訓

12. 地政總署負責審批新界村屋（包括其排污設施）的興建。該署表示，該署並非排污設施方面的專業部門。分區地政處人員會在村屋興建期間視察，亦會在發出完工證／不反對入住書前進行查核，以目測的方式檢查廁所／廚房污水是否排放至化糞池，並檢視「渠務核對表」所載列的各渠務項目。

13. 本署的個案研究不乏一些涉及不當接駁或設計排污設施的情況。本署認為，確保新界村屋的排污設施妥善興建及接駁尤為重要，否則容易造成污染，設施日後亦可能需要更頻密的維修保養，及有更高出現破損的風險。事實上，地政總署為審批興建新界村屋的部門，但該署並無排污設施相關的專業知識，難免令人懷疑該署能否在審批過程中為新界村屋的排污設施的合規情況作出準確的評估。

14. 在新界村屋入伙後，如出現欠妥排污設施的投訴，調查及執管工作是由環保署及食環署主導，兩署對排污設施因沒有妥善興建及接駁而引致污染及環境衞生滋擾問題，應有一定經驗及體會。本署建議，地政總署可藉着環保署及食環署人員的經驗分享，加強對分區地政處人員的培訓，讓職員在視察村屋落成時，能就排污設施作出合適的檢查，從源頭阻截日後可能出現的環境衞生問題。

不當改動渠管的問題

15. 地政總署表示，因應地盤的限制或適用情況，興建新界村

屋的申請人或需於分區地政處審批有關村屋或發出排水工程豁免證明書前，按渠務署的要求事先提交渠務工程圖則或渠務報告，並落實相關渠務設施達至渠務署滿意的程度。若在申請興建村屋時曾向渠務署提交渠務工程圖則或渠務報告，業主在入伙後如對渠管作出任何改動，須事先取得渠務署的批准，否則或會被視作違反相關豁免證明書的規定。如渠務署沒有要求興建新界村屋的申請人提交渠務工程圖則或渠務報告，則分區地政處一般不會要求申請人提供相關圖則供審批；業主在入伙後如改動渠管，亦無須事先取得地政總署或渠務署的批准。

16. 本署的個案研究顯示，不當接駁或改動渠管而導致污染的情況並非罕見。本署認為，地政總署應就不當改動渠管可引致的環境衞生問題加強宣傳教育，一方面向村屋業主強調在適用情況下，應按現行規定在改動渠管前先取得相關部門的批准，讓部門作出監察；另一方面，讓村屋業主知悉如需改動渠管，即使無須事先取得部門的批准，亦應尋求專業人士的協助，以確保改動的穩當性。

應研究措施促使業主履行維修保養責任

17. 新界村屋的批地文件一般載有排污條款。地政總署指，按現行規定，新界村屋業權人有責任適當處理及排放污水，以及定期檢查村屋的排污設施。但在現行監管機制下，並無任何實質措施確保新界村屋業權人會履行其適當處理污水及維修保養其排污設施的責任。

18. 地政總署強調，如新界村屋的排污設施欠妥而造成污染及環境衞生滋擾，環保署及食環署會主導執法工作。然而，環保署及食環署在採取執法行動時面對頗大限制。況且，新界村屋的排污設施多建於地底，即使有破損或失修，亦難以察覺，直至有污染或環境滋擾浮現，但屆時或已經造成不少環境污染或衞生滋擾事故。事實上，執法始終是事後對策，更為關鍵的是做好預防，避免問題發生。

19. 本署認為，地政總署應研究制訂具體措施，讓新界村屋業主知悉應如何切實履行其適當處理污水及維修保養其排污設施的責任，以符合地契及豁免證明書所訂明的要求。

就正確使用及維修保養化糞池加強宣傳及公眾教育

20. 妥善維修保養新界村屋的排污設施，業主實責無旁貸。如何正確使用化糞池及進行維修保養等資訊，大多載列於環保署發出的《村屋污水排放指南》，該指南為較技術性的文件，沒有相關專業知識的市民或較難掌握箇中竅門。

21. 在本署展開這項主動調查後，環保署於2022年底展開宣傳，向未有接駁公共污水系統的鄉村加強推廣，包括製作網頁及印有二維碼的宣傳品，該二維碼可連結到環保署新推出的網頁，內有使用化糞池系統需注意事項以及清理化糞池系統的承辦商資料。

22. 本署建議，環保署利用更多電子媒介、社交平台、製作宣傳短片等方法，加強向新界村屋居民宣傳正確使用及妥善維修保養化糞池的重要性及相關資訊。

科技的運用

23. 環保署及食環署常用傳統的色水測試，以追蹤污染的源頭，但色水測試有一定限制。本署留意到，環保署已引入新科技，作為額外的調查工具。該署運用探地雷達，配合擴增實境技術，協助查找滲水源頭，既可減少因入屋施加色粉對住戶造成的不便，亦可提供有力證據要求相關業主進行適當的維修。該署善用創新科技的精神，值得肯定。現時該新技術仍在初期應用階段，本署認為，環保署可適時考慮更廣泛地利用該技術以更有效地查找滲漏的源頭，冀能加強處理投訴及調查的效能。

本署的建議

24. 本署對環保署、食環署及地政總署有以下建議：

環保署、食環署及地政總署

(1) 成立跨部門工作小組，提供一個讓部門就各自的職能及權限互相交流的平台，以互相補足，並就複雜個案盡早磋商應對方案，以增強部門間的協作效能；

(2) 為前線職員制訂行動指引，就常見的投訴情況訂立具體的跟進及轉介程序，以理順跨部門個案的權責及流程；

(3) 制訂適切的資料交換機制，以提升跟進投訴個案的效能和效率；

環保署及食環署

(4) 就污水排放至雨水渠的個案，探討部門間在執法方面有否合作空間，例如在甚麼情況下可採取聯合執法行動，以提高效力；

地政總署

(5) 就投訴個案制訂監察機制並作數據分析，並在其他部門有需要時積極提供協助；若證明有違反土地契約條款的情況，便應果斷採取執契行動；

(6) 藉着環保署及食環署人員的經驗分享，加強對分區地政處人員的培訓，讓職員在視察新界村屋落成時，能就排污設施作出合適的檢查，從源頭阻截日後可能出現的環境衞生問題；

(7) 就不當改動渠管可引致的環境衞生問題加強宣傳教育，一方面向村屋業主強調在適用情況下，應按現行規定在改動渠管前先取得相關部門的批准，讓部門作出監察；另一方面，讓村屋業主知悉如需改動渠管，即使無須事先取得部門的批准，亦應尋求專業人士的協助，以確保改動的穩當性；

(8) 研究制訂具體措施，讓新界村屋業主知悉應如何切實履行其適當處理污水及維修保養其排污設施的責任，以符合地契及豁免證明書所訂明的要求；

環保署

(9) 利用更多電子媒介、社交平台、製作宣傳短片等方

法，加強向新界村屋居民宣傳正確使用及妥善維修保養化糞池的重要性及相關資訊；以及

(10) 適時考慮更廣泛地運用新技術以更有效地查找滲漏的源頭，冀能加強處理投訴及調查的效能。

申訴專員公署
2023 年 8 月

公署不時在社交媒體上載選錄調查報告的個案摘要，歡迎關注我們的 Facebook 及 Instagram 專頁，以獲取最新資訊：

Facebook.com/Ombudsman.HK **Instagram.com/Ombudsman_HK**

Executive Summary
Direct Investigation Report

Government's Enforcement against Defective Sewage Works of New Territories Exempted Houses

Introduction

In rural areas where no public sewers are available, septic tank systems are often installed in New Territories Exempted Houses ("NTEHs") for sewage treatment.

2. Defective sewage works of NTEHs, such as rupture or leakage of septic tanks, may cause serious environmental pollution and nuisance and even spread diseases. To address complaints about defective sewage works of NTEHs, the Environmental Protection Department ("EPD") enforces the Water Pollution Control Ordinance from the perspective of identifying any pollution caused to the waters of Hong Kong or sewage discharged into stormwater drains; the Food and Environmental Hygiene Department ("FEHD") investigates the existence of any nuisance specified in the Public Health and Municipal Services Ordinance; the Lands Department ("LandsD") takes lease enforcement action, where appropriate, after examining whether the defects are in breach of the sewage provisions in the land leases.

3. After scrutinising the work of EPD, FEHD and LandsD, this Office has the following comments and recommendations.

Our Findings

Inadequate Inter-departmental Collaboration in Complaint Handling

4. The construction of NTEHs is subject to the approval of LandsD. In the certificate of exemption in respect of drainage works issued by LandsD, standard health requirements are imposed on the sewage facilities of NTEHs. EPD and FEHD are the major enforcement authorities for environmental pollution or hygiene nuisance caused by defective sewage works.

5. EPD's information showed that between 2016 and 2022, more than 60% of the complaints received by it involved other departments, i.e. most were inter-departmental cases. Our investigation found that EPD, FEHD and LandsD have different views on the division of responsibilities. Case studies also revealed inadequacies on the part of the three departments in referring and following up on complaints. Despite the long existence of NTEHs, the three responsible departments still do not have a clear understanding of the actions that can be taken by and the enforcement constraints of one another in respect of sewage works. There are also no established guidelines among them on how to pursue this type of complaints under different scenarios. Without a

common understanding, each department refers and handles complaints merely based on its own knowledge of the other departments' duties. As a result, problems remain unresolved even after repeated shuffling among departments. The situation is indeed unsatisfactory.

6. This Office recommends that EPD, FEHD and LandsD set up an inter-departmental working group to provide a communication platform regarding their respective functions and constraints, with a view to complementing each other; the working group can also discuss solutions to complicated cases at an early stage to achieve synergy.

7. To enhance the effectiveness of enforcement, EPD, FEHD and LandsD should draw up operational guidelines for frontline staff specifying concrete follow-up and referral actions in typical scenarios of complaints, thereby rationalising the responsibilities and procedures for inter-departmental cases.

8. Meanwhile, EPD and FEHD focus on whether they can enforce the Water Pollution Control Ordinance and the Public Health and Municipal Services Ordinance respectively and seldom consider joint enforcement actions. For cases of sewage discharged into stormwater drains, apart from handling by EPD pursuant to the Water Pollution Control Ordinance, FEHD should be able to follow up from the perspective of environmental hygiene. This Office reckons that the two departments should explore room for enforcement cooperation, such as identifying the circumstances for taking joint actions to enhance the effectiveness.

No Mechanism for Information Exchange

9. Our investigation revealed no established mechanism for information exchange among EPD, FEHD and LandsD and this may compromise the enforcement efficiency. EPD and FEHD, as the enforcement authorities, have no mechanism for exchanging information and results (e.g. dye-tracing tests) obtained during investigation to facilitate appropriate actions by each other. Some cases also revealed that the departments were not fully aware of the types of information held by others.

10. We are pleased to note that after the launch of our investigation, EPD and FEHD have started discussion to strengthen cooperation on areas including information exchange. In our view, LandsD should also participate in the mechanism for information exchange. This is because as the approving authority for construction of NTEHs, LandsD knows the as-built condition of NTEHs and their sewage works, and such information may facilitate the investigation of EPD and FEHD. On the other hand, LandsD may take lease enforcement action in case of non-compliance, subject to the provision of findings by EPD and FEHD. This Office recommends that the three departments devise a proper mechanism for information exchange through the inter-departmental working group proposed above, so as to enhance the effectiveness and efficiency of complaint handling.

LandsD Should be More Proactive in Taking Lease Enforcement Action and Monitoring Case Progress

11. Our case studies revealed that LandsD merely focuses on referring complaints to EPD and FEHD without fully discharging its enforcement role. Moreover, LandsD has only recorded the total number of complaints received without any breakdown or further statistics, such as the number of inspections, the number of cases with action taken and the average number of processing days. Without data analysis, it is indeed difficult for LandsD to monitor the progress of complaint cases effectively. The situation is far from satisfactory. This Office urges LandsD to formulate a monitoring mechanism for complaint cases, conduct data analysis and proactively assist other departments where necessary; if a breach of land lease provisions is confirmed, LandsD should take lease enforcement action decisively.

Training of LandsD's Staff Should be Strengthened

12. LandsD is responsible for approving the construction of NTEHs including their sewage works. LandsD claimed that it is not a professional department specialising in sewage works. District Lands Offices' staff would inspect an NTEH during its construction, and conduct further inspection before issuing a certificate of compliance/letter of no objection to occupy, including checking by visual inspection whether sewage generated from the toilet and kitchen is discharged into the septic tank and reviewing items on the "Installation of Drainage Works" checklist.

13. Our case studies revealed various kinds of misconnected or faulty sewage works. In our view, it is particularly crucial to ensure the proper construction and connection of NTEH sewage works. Otherwise, these facilities would not only cause pollution easily, but also require more frequent maintenance and repairs afterwards, and involve a higher risk of damage. As a matter of fact, as the approving authority for the construction of NTEHs, LandsD has no expertise in sewage facilities. This inevitably casts doubt on its ability to make an accurate assessment of the compliance of NTEH sewage works during the approval process.

14. If complaints about defective sewage works are received after occupation of an NTEH, the investigation and enforcement work will be led by EPD and FEHD. The two departments should have certain experience and know-how in dealing with the pollution and environmental hygiene nuisance caused by faulty construction and misconnection of sewage works. This Office recommends that LandsD strengthen the training of District Lands Offices' staff through experience sharing by EPD and FEHD, such that they are well equipped to inspect sewage works upon the completion of NTEHs to prevent possible environmental hygiene problems at root.

Problems Caused by Improper Alteration of Sewage Pipes

15. LandsD explained that depending on site constraints or where applicable, prior to the granting of approval by the District Lands Office for the construction of NTEH

or issuing a certificate of exemption in respect of drainage works, applicants might need to submit drainage plans or drainage proposals as required by the Drainage Services Department ("DSD") and implement the drainage facilities to the satisfaction of DSD. If drainage plans or drainage proposals were submitted to DSD upon application for the construction of an NTEH, its owner would need to obtain prior permission from DSD for any alteration to sewage pipes after occupation; otherwise it might constitute a breach of the relevant provisions under the certificate of exemption. If submission of drainage plans or drainage proposals is not required by DSD upon construction of an NTEH, then DLO would not normally ask the applicant to submit such plans for approval; after occupation, the owner would not need prior permission from LandsD or DSD for alteration to sewage pipes.

16. Our case studies revealed that pollution caused by misconnection or improper alteration of sewage pipes was not uncommon. In this light, we consider LandsD should step up publicity and education on the environmental hygiene problems caused by improper alteration of sewage pipes. On one hand, NTEH owners should be reminded to obtain prior permission from relevant departments, where applicable under the prevailing requirements, for any alteration of sewage pipes for monitoring by the departments; on the other hand, even where no prior permission from departments is required, owners should be advised to seek assistance from professionals to ensure proper alterations.

Need to Explore Measures Urging Owners to Fulfil Maintenance Responsibility

17. Sewage provisions are normally included in the land grant documents of NTEHs. LandsD asserted that according to prevailing requirements, NTEH owners are responsible for proper treatment and disposal of sewage, as well as periodic inspection of sewage works. However, under the prevailing regulatory regime, no substantive measures are in place to ensure NTEH owners' fulfilment of their responsibility for proper sewage treatment and maintenance of sewage works.

18. LandsD stressed that EPD and FEHD take the lead in enforcement against pollution and environmental hygiene nuisance caused by defective sewage works of NTEHs. Nevertheless, EPD and FEHD each have constraints in enforcement. Given that most NTEHs had sewage works installed underground, any defect or disrepair might remain undetected until problems emerge and by then a considerable level of environmental pollution or nuisance might have already been caused. After all, enforcement is only a remedial response. It is indeed more crucial to take preventive measures.

19. This Office urges LandsD to explore formulating concrete measures to ensure NTEH owners know how to effectively fulfil their responsibility for proper sewage treatment and maintenance of sewage works in order to comply with the requirements of the land lease and the certificate of exemption.

Publicity and Public Education on Correct Use and Maintenance of Septic Tanks Should be Stepped up

20. NTEH owners have undeniable responsibility for proper maintenance of their sewage works. Information on the correct use and maintenance of septic tanks is mainly provided in the Guidance Notes on Discharges from Village Houses issued by EPD. The document is rather technical and difficult for laymen to grasp the essential points.

21. Following the launch of our direct investigation, EPD initiated a publicity campaign in late 2022 targeting villages not yet connected to public sewerage systems. In particular, EPD has created a new webpage and produced publicity materials with a QR code linking to the webpage, listing the points to note when using septic tank systems and details of desludging contractors.

22. This Office recommends that EPD further utilise electronic means and social media, produce promotional videos, etc. to raise NTEH owners' awareness of the importance of the correct use and proper maintenance of septic tanks and related information.

Application of Technology

23. EPD and FEHD often use the traditional method of dye-tracing test to track the pollution source but the test has certain limitations. We note that EPD has introduced new technology as an additional investigative tool. Its use of ground penetrating radar, coupled with augmented reality technology, for locating the source of water seepage not only reduces the inconvenience to households caused by making entry of their premises to apply dyes, but also produces strong evidence to convince NTEH owners to carry out proper repairs. EPD's active use of innovative technology is commendable. As the new technology is still in an initial stage of application, we opine that EPD may consider its more extensive use in due course for more effective detection of the seepage source, with a view to enhancing the effectiveness of complaint handling and investigation.

Recommendations

24. The Ombudsman has made the following recommendations to EPD, FEHD and LandsD:

EPD, FEHD and LandsD

(1) set up an inter-departmental working group to provide a communication platform regarding their respective functions and constraints, with a view to complementing one another and discussing solutions to complicated cases at an early stage to achieve synergy;

(2) draw up operational guidelines for frontline staff specifying concrete follow-up and referral actions in typical scenarios of complaints, thereby rationalising the responsibilities and procedures for inter-departmental cases;

(3) devise a proper mechanism for information exchange so as to enhance the effectiveness and efficiency of complaint handling;

EPD and FEHD

(4) for cases of sewage discharged into stormwater drains, explore room for enforcement cooperation, such as identifying the circumstances for taking joint actions to enhance the effectiveness;

LandsD

(5) formulate a monitoring mechanism for complaint cases, conduct data analysis and proactively assist other departments where necessary; if a breach of land lease provisions is confirmed, take lease enforcement action decisively;

(6) strengthen the training of District Lands Offices' staff through experience sharing by EPD and FEHD, such that they are well equipped to inspect sewage works upon the completion of NTEHs to prevent possible environmental hygiene problems at root;

(7) step up publicity and education on the environmental hygiene problems caused by improper alteration of sewage pipes. On one hand, NTEH owners should be reminded to obtain prior permission from relevant departments, where applicable under the prevailing requirements, for any alteration of sewage pipes for monitoring by the departments; on the other hand, even where no prior permission from departments is required, owners should be advised to seek assistance from professionals to ensure proper alterations;

(8) explore formulating concrete measures to ensure NTEH owners know how to effectively fulfil their responsibility for proper sewage treatment and maintenance of sewage works in order to comply with the requirements of the land lease and the certificate of exemption;

EPD

(9) further utilise electronic means and social media, produce promotional videos, etc. to raise NTEH owners' awareness of the importance of the correct use and proper maintenance of septic tanks and related information; and

(10) consider more extensive use of new technology in due course for more effective detection of the seepage source, with a view to enhancing the effectiveness of complaint handling and investigation.

Office of The Ombudsman
August 2023

We will post the case summary of selected investigation reports on social media from time to time. Follow us on Facebook and Instagram to get the latest updates.

Facebook.com/Ombudsman.HK **Instagram.com/Ombudsman_HK**

1

引言

背景

1.1 新界豁免管制屋宇（「新界村屋」）一般是按《建築物條例（新界適用）條例》興建而獲得豁免，因而不受《建築物條例》中部分條文規管。新界村屋在興建前須獲得地政總署署長發出的豁免證明書，豁免項目包括排水工程。排水工程豁免證明書列明排水工程須符合鄉村式屋宇的排水及衞生規定。在未有提供公共污水渠的鄉郊地區，申請興建新界村屋人士須按該規定建造包括化糞池及滲水井的污水處理設施。

1.2 現時，環境保護署（「環保署」）、食物環境衞生署（「食環署」）及地政總署分別可按《水污染管制條例》、《公眾衞生及市政條例》及地契條款，處理新界村屋欠妥排污設施的投訴。本署不時接獲投訴，指有關部門的執管工作欠缺成效，往往需依賴相關村屋業主自願作出糾正，才可望解決問題。

1.3 有鑑於此，申訴專員於 2022 年 5 月 12 日宣布根據《申訴專員條例》第 7(1)(a)(ii)條向環保署、食環署及地政總署展開是項主動調查，審研政府對新界村屋欠妥排污設施的執管，並在有需要時提出改善建議。

調查範圍

1.4 這項主動調查的審研範圍包括：

- 環保署、食環署及地政總署現行的執管是否有效，對違規者的阻嚇是否足夠；

- 部門有否採取足夠及有效措施，確保村屋業主妥善保養其排污設施；

- 在跟進相關投訴時，部門之間的協調是否有效；以及

- 可予改善或加強之處。

調查過程

1.5 本署的調查工作包括：

- 審研環保署、食環署、地政總署、渠務署及 1823 提供的資料，包括部門的檔案、執法和行動數據；

- 與環保署及食環署進行實地視察；

- 邀請公眾人士提供意見[1]，審研他們提供的資料；以及

- 審閱相關的投訴個案及媒體報道。

1.6 2023 年 6 月 13 日，本署將調查報告初稿送交環保署、食環署、地政總署、渠務署及 1823 置評。經考慮及適當納入相關部門的意見後，本署於 2023 年 8 月 14 日完成這份報告。

[1] 就是項主動調查，本署總共收到三份公眾意見。

2

新界村屋的排污設施

2.1 新界村屋一般是指位於新界及按《建築物條例(新界適用)條例》內所指明的高度和有蓋面積上限等豁免條件設計和建造，因而獲豁免受《建築物條例》的部分條文管制的村屋。《建築物條例(新界適用)條例》授權地政總署署長就有關村屋簽發豁免證明書，包括排水工程豁免證明書。

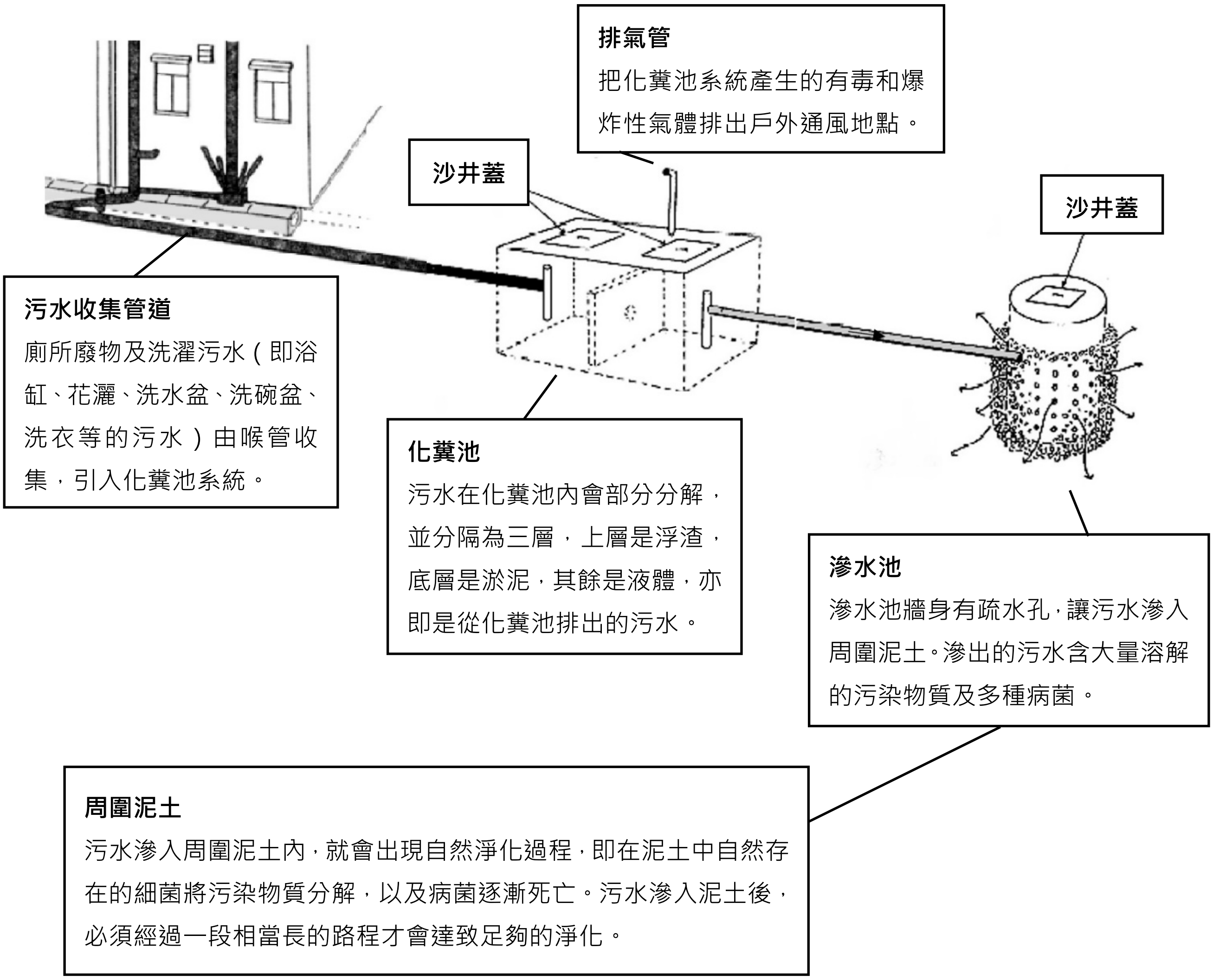
2.2 地政總署會在排水工程豁免證明書，按該署及／或環保署的準則，就村屋排污設施的建造施加關於衞生標準的條件。

化糞池作為處理污水的設施

2.3 在沒有公用污水渠的新界鄉郊地區，化糞池系統是新界村屋普遍採用的污水處理方法。

2.4 根據環保署發出的《村屋污水排放指南》，化糞池系統必須設置於適當地點、設計妥善、建造良好、使用正確、並且有適當維修和經常清除淤泥，才能有效地發揮作用。化糞池系統包括化糞池、滲水池或滲水管。污水經過化糞池及滲濾系統，最終滲入周圍泥土中，被天然淨化。雨水渠管道及雨水明渠不應接駁化糞池系統。

圖 1：化糞池和滲濾系統
（圖片由環保署提供）



2.5 化糞池的容量不應少於每天收集的污水量。滲水系統和周圍泥土應能及時滲掉同等的污水量。污水必須穿過泥土一段相當長的路程，其中的污染物質才會被除去。所以化糞池系統不應太接近泳灘、溪澗、水井等，亦不應靠近護土牆（污水可能會從牆面滲出），以免造成污染。

2.6 環保署指出，透過定期保養維修，化糞池及滲濾系統在不少國家及地區仍是有效解決鄉郊污水排放的方案。然而，由化糞池或滲水池溢出的污水，又或者未經滲水系統而直接排出的污水，均會對接收水體造成污染。

新界村屋排污設施的審批

2.7 根據地政總署記錄，在 1970 年代初期，新界村屋獲批准興建或開始動工時，新界理民府會通知醫務衞生署，由醫務衞生署的衞生督察就村屋的衞生設施（包括興建化糞池和滲水井的要求）提供衞生規定的指引及作出建議，並在施工期間監督有關工程，以證明符合該衞生規定。若村屋的衞生設施構成環境衞生滋擾的問題，衞生督察會按相關法例採取執法行動。

2.8 由 1980 年代初起，監督新界村屋按衞生規定施工及核查排污設施完工的工作，交由地政總署負責。若新界村屋完工後因排污設施欠妥而構成環境滋擾，新界市政署會按《公眾衞生及市政條例》採取執法行動。其後，隨着《建築物條例（新界適用）條例》於 1987 年生效，新界村屋排污設施的衞生規定（即現時稱為「鄉村式屋宇的排水及衞生規定」，**見下文第 2.17 段**）仍一直沿用並夾附於排水工程豁免證明書內，區域市政署會就村屋排污設施欠妥而構成的環境滋擾，按《公眾衞生及市政條例》採取執法行動。2002 年，食環署鑑於各分區辦事處的工作量大增，以及工作性質和種類愈見繁複，基於其他互存競爭職務的優次和該署就新界村屋欠妥排污設施執法的投訴個案很少，故決定停止定期巡查工作，改以投訴為主導方式，處理與化糞池系統相關的環境滋擾問題。

2.9 現時，申請興建或重建新界村屋時，申請人須向分區地政處提交填妥的申請表及適用文件（包括已標示化糞池和滲水井系統位置的擬建屋宇圖）。當建屋申請獲批，地政處會與申請人簽立批地文件（包括私人協約、建屋牌照等）。一般批地文件均載有條款，規管承批人／持牌人自費建造合適的排水渠設施，以妥善處理及排放其村屋所產生的污水／廢水，並達至地政專員滿意的程度，及／或不得將污水在其地段流至毗鄰土地或容許任何腐爛、令人反感、難聞、有害、有毒的排泄物擺放在該地段任何部分，並須把上述污穢物按食環署[2]的批准或要求妥善處理。

2.10 承批人／持牌人若計劃按《建築物條例（新界適用）條例》興建其村屋，便須向分區地政處提交相關建築工程、地盤平整工

[2] 食環署在回應本署的調查報告草擬本時表示，清除化糞池沉澱物並不需按該署的批准或要求處理。由於該署的理解與現行地契條款的描述不一致，本署已建議該署另行與地政總署跟進。

程及排水工程豁免證明書申請。在獲得豁免證明書前，承批人／持牌人不可展開任何建築、地盤平整及排水工程。

2.11 地政總署表示，該署並非排污設施方面的專業部門，故要求承批人／持牌人在申請豁免證明書時簽署確認，已聘任建築承辦商負責興建村屋，並已聘任 T2 合資格人士[3]負責督導整幢村屋（包括地盤平整及排水工程）的建造工程。因應地盤的限制或適用情況，承批人／持牌人在獲發排水工程豁免證明書前，或需按照渠務署的要求，提交渠務工程圖則或渠務報告，並達至渠務署滿意的程度。若曾向渠務署提交渠務工程圖則或渠務報告，其後的任何改動，業主需要通知渠務署。

2.12 倘獲發豁免證明書，承批人／持牌人須承諾遵守豁免證明書夾附或組成部分的任何條件。夾附排水工程豁免證明書的文件包括「鄉村式屋宇的排水及衛生規定」（**見下文第 2.17 段**）及／或環保署的《1993 年專業守則》（**見下文第 2.21 段**），該些文件均載有化糞池和滲水井系統的建造要求及參考圖則。承批人／持牌人聘請的專業人士，有責任遵照該些文件，監督排污系統的建造。

2.13 任何違反豁免證明書載列條件的情況，將令建築物成為非豁免樓宇。承批人／持牌人須按《建築物條例》向建築事務監督（即屋宇署署長）提交相關工程的圖則（包括排水工程圖則），以作審批。

2.14 當發出批地文件或建屋牌照後，分區地政處職員會實地視察興建中的新界村屋，包括化糞池和滲水井系統。如發現違規情況，地政處會通知承批人／持牌人，以在建屋階段及早糾正違規情況。

2.15 此外，分區地政處向承批人／持牌人發出完工證或不反對入住書前，會按「建成的新界豁免管制屋宇標準報告」，查驗一系列建屋項目，當中包括「渠務核對表」所載列的各渠務項目（**附錄一，只有英文版**），以確保新建的村屋符合規定。職員會檢查用作排放便溺污水及廢水的喉管，了解有否妥善地接駁至化糞池，包

---

[3] 「T2 合資料人士」是指持有由大學資助委員會資助的大學或香港專業教育學院或職業訓練局轄下前工業學院所頒發的土木／結構工程學、建築科技學、建築測量學、建築學或同等學科高級文憑或高級證書的人士。該等人士並須具備合共不少於三年的相關工作經驗。

括透過沖水形式，觀察由洗手間及廚房排放的污水有否適時流入化糞池。職員亦會就連接村屋的沙井及排氣管設施等進行目測，並按內部指引完成及簽署相關項目檢查清單。若發現有關化糞池和滲水井系統未能遵照「鄉村式屋宇的排水及衞生規定」及／或環保署的《1993 年專業守則》興建，地政處會通知相關人士糾正違規事項。由於承批人／持牌人及其聘請的專業人士有責任確保所建的排污設施已遵照相關規定興建，故地政處一般不會邀請其他部門共同查驗落成的村屋。

2.16 地政總署沒有備存新落成新界村屋中須興建化糞池的村屋的數目。該署亦指，由於新界村屋排污設施的設計及建造，均由相關專業人士提供意見和確認符合規定，故地政處一般只會要求興建村屋的申請人提交化糞池和滲水井系統的位置圖。至於村屋內的渠管設計及接駁，地政處一般不會要求申請人提供相關圖則，除非渠務署要求申請人須提交渠務工程圖則或渠務報告。

新界村屋排污設施的規格要求

「鄉村式屋宇的排水及衞生規定」

2.17 排水工程豁免證明書已列明村屋的排水工程必須符合「鄉村式屋宇的排水及衞生規定」(**附錄二**)。除非有關村屋位於設有公共污水渠的區內，否則必須興建化糞池。

2.18 「鄉村式屋宇的排水及衞生規定」訂明化糞池和滲水井系統的設計、體積、物料等的標準，包括化糞池及滲水井必須距離任何水泉、溪流、水井或海灘不少於 30 米；化糞池的體積須為內闊 0.8 米、內長 2.4 米、池內水平(即池底至輸出污物的垂管橫置部分最低點的距離)1.2 米；池內水平與池頂距離不少於 300 毫米等。

2.19 「鄉村式屋宇的排水及衞生規定」亦規定，屋宇的業主／住客必須時常保持化糞池操作正常，如有需要，須定期進行清除污泥工作。倘發現任何廢水排送往公用地面水排水系統或溪流等，環保署會根據《水污染管制條例》採取行動。地政總署指，按「鄉村式屋宇的排水及衞生規定」，村屋業權人有責任適當處理及排放污水，以及定期檢查村屋的排污設施。

2.20 地政總署表示，「鄉村式屋宇的排水及衞生規定」原為醫務衞生署就村屋的衞生設施（包括興建化糞池和滲水井的要求）提供的衞生規定指引（**上文第 2.7 及 2.8 段**），並曾作出修訂，其修訂已徵詢相關部門，包括環保署的意見。地政總署曾按環保署的建議多次作出修定，例如：地政總署曾於 2007 年諮詢環保署，並按其建議明確訂明該署可根據《水污染管制條例》採取執法行動，以及在特定情況下，化糞池須遵照環保署制訂的《1993 年專業守則》（**見下文第 2.21 段**）興建。

《1993 年專業守則》

2.21 環保署於 1993 年發出專業守則（《1993 年專業守則》）供認可人士參考，方便他們擬備須按《建築物條例》呈交的排水設施圖則。《1993 年專業守則》就化糞池系統訂定多項技術規定，包括設計尺寸的要求、化糞池系統與不同敏感水體之間的最小距離、泥土滲水能力測試等，例如：化糞池系統的位置應與根據《公共衞生及市政條例》在憲報公布的泳灘界線，相距至少 100 米及與水井相距至少 50 米；化糞池系統的位置應與地下水位相距至少 0.6 米等。化糞池系統若按照《1993 年專業守則》的規定設計和建造，以及配合適當維修保養，有助達致預期的污水處理功能，並防止污水引起的環境污染問題。

2.22 按照環保署《1993 年專業守則》建造的化糞池系統，承批人／持牌人亦需於向地政總署申請完工證或不反對入住書時，一併提交由他聘請的專業人士簽署的「污水處理系統完成報告」，以確認化糞池及滲水井系統的設計及建造均完全符合相關的技術規定。

2.23 《1993 年專業守則》所訂定的技術規定，有數項較「鄉村式屋宇的排水及衞生規定」的為高。一般而言，分區地政處只會要求新建或重建的新界村屋符合「鄉村式屋宇的排水及衞生規定」。雖然如此，為了更有效監管建於個別環境敏感地點的新界村屋的排污系統，地政總署與環保署自 2014 年 12 月起實施新規定：若擬建村屋位於三個環境敏感地點(包括西貢的海下和白腊，以及北區的鎖羅盤)的郊野公園「不包括土地」內，興建或重建村屋的申請人應該遵照環保署的《1993 年專業守則》來設計和建造其化糞池系統，並須在申請階段提交由建築專業人士核證的泥土滲水能力測試結果。

審計報告的建議

2.24 審計署於 2016 年發表的《審計署署長第六十七號報告書》指出，地政總署簽發的豁免證明書對村屋排污設施的要求，與環保署《1993 年專業守則》所訂的標準有差異，包括化糞池系統的位置與泳灘及水井的最小水平距離、與地下水位的最小垂直距離及何時須進行泥土滲水能力測試。審計署建議兩署進行檢討，使地政總署就化糞池系統的要求，盡量與環保署的規定一致。

2.25 因應審計署的建議，環保署及地政總署在 2016 年 12 月成立工作小組，檢討載於豁免證明書內化糞池系統的要求並達成共識。考慮到實際情況所限，地政總署決定要求更多村屋申請人（即申請建屋位置在現有的「鄉村式發展」地帶、距離溪流及非飲用水井 15 米至 30 米；現有「鄉村式發展」以外、須取得規劃許可的地方；以及新「鄉村式發展」地帶），須根據環保署的《1993 年專業守則》興建化糞池系統。地政總署其後分別於 2018 年 12 月及 2020 年 8 月更新內部工作指引。

《村屋污水排放指南》

2.26 環保署發布的《村屋污水排放指南》，載有化糞池及滲濾系統的操作須知，旨在幫助村屋住戶正確使用及妥善維修保養相關設施。

2.27 《村屋污水排放指南》提及，最少每六個月檢查化糞池系統和量度淤泥的厚度一次。如果化糞池的負荷大，檢查和清除淤泥的次數就應該更頻密。住戶必須把對化糞池系統進行的所有檢查、清除淤泥及維修工作記錄下來。

2.28 該指南亦指，環保署會檢查化糞池系統和相關的排水系統，確保市民正確使用和維修該些設施和定期清除淤泥。倘發現有不善之處，環保署會向有關戶主發出警告信，要求戶主改善化糞池系統及相關的排水系統，包括在有需要時設置新的污水處置設施。若該戶主沒有進行必要的改善，環保署可能採取檢控行動。

化糞池系統的牌照制度

2.29 環保署表示，《水污染管制條例》並無強制任何人為處所內的排污設施（包括村屋的化糞池系統及其相連的滲濾系統）申領牌照，但處所負責人（包括村屋居民）可就其處所的排污設施按《水污染管制條例》第 14 條向環保署申請牌照。

2.30 為化糞池系統申領牌照的背景，源於政府在 1990 年宣布后海灣及大鵬灣水質管制區（涵蓋北區及元朗區）納入《水污染管制條例》的規管範圍，區內所有的污水排放，均受發牌制度規管。環保署指，就新界村屋排放和化糞池系統的發牌申請事宜，當時遭到村代表強烈反對，他們認為該條例的發牌制度不應適用於村屋排放的生活污水。前規劃環境地政科經徵詢法律意見後，於 1992 年向新界鄉議局及新界的村代表清楚表示，《水污染管制條例》並無強制規定有關人士必須申領排污牌照。雖然化糞池系統的擁有人可選擇不為其設施申領牌照，但若其系統排放任何廢物或污染物質至下游水體，他們便無法提出免責辯護而有被起訴的風險。

2.31 環保署就新界村屋的化糞池系統所發出的牌照，就「排放」、「廢水處理設施的操作及保養」、「污泥的處理及棄置」和「紀錄」訂明標準條件，包括：住宅污水須排放入化糞池系統內、持牌人須定時清理化糞池的污泥、即時疏導淤塞的滲水井、即時重修損壞的廢水處理設施、採取所有可行的措施以確保廢水處理設施能正常運作及不得排放污染物質，以及持牌人須在處所內保存所有清除污泥及其棄置工序的記錄。有關牌照制度沒有規管新界村屋化糞池系統的設計及建造。

2.32 新界村屋的化糞池牌照是永久有效，直至源於處所的住宅污水已改排入建於附近的公用污水渠內；或處所已被拆卸，相關牌照才會失效。自 2008 年 9 月起，環保署沒有再接獲就新界村屋化糞池系統的牌照申請。截至 2023 年 2 月，全港領有牌照的化糞池數目有 1,912 個。根據環保署的記錄，過往沒有持牌人因其新界村屋違反牌照條款而被取消牌照。

2.33 環保署認為，由於化糞池系統的流出物會滲入地下，再經周圍泥土進行自然淨化，而非如其他污水排放源頭般可利用《水污染管制條例》的排污牌照，訂明便利執法使用的指定排放點或

排放限度。此外，發牌制度並非管制村屋產生生活污水的主要方法。在適當的設計、操作和維修下，化糞池系統可以有效控制污染。該署沒有計劃強制規定個別村屋化糞池系統必須申領排污牌照。

鄉村污水收集系統

2.34 自 90 年代起，環保署及渠務署一直積極推展多項工務工程計劃，在全港各區鄉村建設污水收集設施，以改善鄉村的生活環境及附近河溪和海域的水質。

2.35 現時全港約有 1,000 條鄉村，截至 2022 年底，政府已為 263 條鄉村完成公共污水收集系統工程，涵蓋約 29,000 間村屋，規劃人口約為 199,000;另外已將約 318 條鄉村納入鄉村污水收集系統計劃（其中有 62 條鄉村正在進行工程），涵蓋約 51,000 間村屋，規劃人口約為 323,000。其餘約 460 條鄉村則尚未納入鄉村污水收集系統計劃。有關公共污水收集系統覆蓋的鄉村數目如下：

表 1：有關公共污水收集系統所覆蓋的鄉村數目
（截至 2022 年 12 月）

地區	已完成敷設公共污水收集系統工程的鄉村數目	已納入公共污水收集系統工程計劃的鄉村數目（括號內為正在施工的鄉村數目）	尚未納入公共污水收集系統工程計的鄉村數目	鄉村總數目
沙田區	44	11(2)	19	74
大埔區	78	40(6)	36	154
北區	44	54(6)	94	192
西貢區	25	45(18)	67	137
荃灣區	12	10(2)	20	42
葵青區	5	2(1)	8	15

地區	已完成敷設公共污水收集系統工程的鄉村數目	已納入公共污水收集系統工程計劃的鄉村數目（括號內為正在施工的鄉村數目）	尚未納入公共污水收集系統工程計的鄉村數目	鄉村總數目
離島區	29	63(18)	60	152
元朗區	16	59(1)	137	212
屯門區	10	29(4)	6	45
其他	0	5(4)	17	22
總數	263	318(62)	464	1,045

2.36 環保署指出，部分鄉村尚未納入污水收集系統工程計劃，主要是因為位處於遠離公共污水收集管網的地區，村內常住人口稀少，或當地居民未有接納政府提出的公共污水收集系統安排。在未來的規劃中，政府會考慮多方面因素，包括計劃對環境改善的程度、鄉村人口密度、居民的意願、技術可行性、成本效益、地區規劃及環境地理等，訂定擴展污水收集系統的緩急優次，逐步延伸公共污水收集網絡。這將有助減少因個別新界村屋排污設施欠妥引起的投訴。

2.37 根據《水污染管制（排污設備）規例》，在已設置公共污水渠的地區，環保署可向尚未接駁污水渠的業主發出法定通知書，要求他們在通知書指明的限期前進行工程，以把村屋的污水輸往公共污水渠。如村屋業主未有遵從法定通知書的規定，環保署會考慮採取檢控行動。在 2017 年至 2021 年期間，環保署就未有遵從通知書共提出三宗檢控，其後均因業主長期離港或環保署信納因疫情關係導致延遲完工而撤控。

3

部門的執管職權

3.1 政府採取以投訴為主導的方式，處理新界村屋欠妥排污設施引起的污染及環境衞生滋擾問題。環保署、食環署及地政總署各自的執管職權如下。

環保署

3.2 環保署主要透過執行《水污染管制條例》，保護香港水體。《水污染管制條例》旨在管制非法排放污水到本港水域的污染，重點管制工商業污染源及污水處理廠的排放。根據該條例，任何人不得將污水排入水質管制區內的香港水域或將住宅污水排入公用雨水渠。任何人（包括業主或佔用人）將任何廢物或污染物質排放或促使排放入水質管制區內的香港水域，即屬犯罪，可處監禁六個月，並處罰款 200,000 元（第二次定罪或其後定罪可處罰款 400,000 元），以及另處每天罰款 10,000 元。

3.3 環保署認為，整體來說，工商處所為大型主要污染源，不同類型的污水排放普遍較村屋污水更容易污染環境，後果更為嚴重。因應可用人力資源，環保署會把查察或監察工商處所的污水排放列為較優先的工作。雖然新界村屋數目龐大，但大多處於較偏遠的郊區及位置分散，涉及排污量亦相對較低。經妥善地使用及定期維修保養的化糞池系統對環境的影響相對較輕。因此，環保署考慮到人手資源的限制，查察或監察新界村屋化糞池系統被列為較次要的工作。該署採取以投訴為主導的方式，處理與化糞池系統引起的污染及滋擾問題。

3.4 在接獲有關新界村屋排污設施欠妥的投訴後，環保署會根據部門訂下的程序和指引，展開調查及派員到場視察，檢查相關

的化糞池系統及雨水渠，包括要求住戶出示近期清除淤泥及維修工作記錄以協助調查。如發現有不正常滲漏跡象，環保署人員會追查源頭，並在可行情況下進行色粉測試，以確定不正常滲漏源頭，並在確定排污設施有不善之處後向有關戶主發出警告信，要求盡快按照《村屋污水排放指南》檢查及妥善維修相關設施。環保署除回覆投訴人調查進展，亦會適時作出跟進巡查，以確認污水問題有所改善。

3.5 如有關戶主（業主／住戶）不採取改善措施而導致污水被排放至附近河道、水域或公用雨水渠，構成污染香港水域或公用雨水渠的情況，環保署會收集污水樣本進行測試，並按《水污染管制條例》提出檢控。環保署指出，在現時的法律框架下，檢控所需的舉證責任非常嚴格。在執行管制時，環保署人員必須當場截獲新界村屋內有污水正在排放及即時抽取足夠污水樣本（約 3 公升），且確認排放源頭和最終的排放點為香港水域或公用雨水渠。

3.6 環保署若發現投訴個案涉及其他部門的執管範圍，會按部門的職權作出轉介，例如地政總署可按批地文件中有關污水處理條款，跟進化糞池系統的維修，要求戶主糾正；食環署可跟進化糞池運作引起的環境衞生滋擾問題；渠務署可審批渠管接駁至公共污水渠等。該署會按調查結果將個案安排至相關部門按其職責同步跟進。

環保署宣傳工作

3.7 為向未有接駁公共污水系統的鄉村加強推廣妥善使用和定期檢查化糞池系統，以免引起水污染的問題，環保署於 2022 年底展開宣傳工作。在新界鄉議局的支持下，環保署製作了網頁及一套磁石貼作為宣傳品，派發予全港未有接駁公共污水系統的鄉村村民。宣傳品上印有二維碼，可連結到環保署新推出的網頁[4]，內有使用化糞池系統需注意事項以及清理化糞池系統的承辦商資料。

[4] 網頁連結：https://www.epd.gov.hk/epd/sites/default/files/epd/english/environmentinhk/water/guide_ref/files/tips_septic_tank.pdf

圖 2：環保署用作宣傳的磁石貼
（圖片由環保署提供）



3.8 此外，環保署亦向有關鄉村村代表發信，邀請其提醒村屋住戶須正確使用及定期檢查化糞池系統、經常清除淤泥，並且在有需要時立刻維修，確保能有效地發揮化糞池系統的作用，避免引致環境污染、衞生及滋擾問題。該署亦在派發宣傳品的同時，一併講解操作保養化糞池系統的良好方法。環保署已於 2023 年 1 月起陸續派發宣傳品，至 2023 年 6 月下旬，已派發約 27,000 套至 300 多條鄉村，佔整個項目的預計派發目標超過 70%。

食環署

3.9 食環署在跟進新界村屋的排污設施欠妥而造成環境衞生滋擾的投訴時，主要是調查是否有構成妨擾或足以損害或危害健康的事項並跟進處理。

3.10 根據《公眾衞生及市政條例》第 12 條，如任何處所或該條例所述事項（如排水管、糞渠或其他同類設施），其狀況足以構成妨擾或足以損害或危害健康，食環署人員可根據條例第 127 條循簡易程序處理該妨擾事故。食環署人員在接獲有關投訴後，會

進行實地調查。如發現有該條例指明的妨擾事故存在，食環署會按條例第 127 條發出「妨擾事故通知」予有關人士，規定該名人士須在指明期限內減除有關妨擾。如該名人士沒有遵從「妨擾事故通知」，食環署會提出檢控，違例者最高可被判處罰款 10,000 元及就妨擾持續每日罰款 200 元。

3.11 如有關人士因沒有遵照「妨擾事故通知」被法庭定罪而有關妨擾仍然持續，食環署會向法庭申請「妨擾事故命令」，要求在指明期限內遵從有關規定。任何人士如沒有遵從「妨擾事故命令」的規定，該署會提出檢控，違例者最高可被判處罰款 25,000 元及就妨擾持續每日罰款 450 元。

3.12 食環署能否根據《公眾衞生及市政條例》發出「妨擾事故通知」須視乎實際情況而定。曾有個案顯示，投訴人表示有污水流出，懷疑有渠管淤塞，但該情況是不定時發生的。如食環署人員在進行實地調查當刻沒有發現妨擾情況存在，便需再次視察，以確認妨擾情況是否確切存在。另在一些情況，投訴人發現大廈外牆有滴水情況，懷疑是排污設施欠妥，經該署人員調查後，發現是食水管破損導致滴水。在這情況下，該署會將個案轉介水務署跟進。

3.13 食環署在跟進新界村屋的排污設施欠妥而造成環境衞生滋擾的投訴時，除須先確立妨擾事故是否存在外，還須進一步追查造成妨擾事故的源頭及成因，以便發出「妨擾事故通知」予有關人士，並在通知上列明須採取的補救及維修項目以減除妨擾，例如在指明期限前將淤塞的沙井清理妥當。食環署在調查期間主要會目視檢查有否排污喉管破損；如有合理理由懷疑個別喉管是妨擾事故的源頭，便會進行色水測試確認。然而，如造成妨擾事故的源頭涉及屬地底設施的化糞池系統，或涉及多於一間村屋，則追查源頭的工作十分困難，進行色水測試的作用不大。

3.14 食環署表示，由於新界村屋規劃仍未完善，很多時會涉及違規接駁喉管及非法排放污水，甚至多個建築物及有關排污設施的結構、設計、接駁等，該署人員沒有這方面的專業知識。而由於這些情況可能屬其他部門（例如地政總署及環保署）的執管範圍，因此食環署會轉介個案至相關部門跟進，例如未有將新界村屋排污渠接駁至污水處理設施（包括直接將污水渠接駁至雨水渠）的個案轉介至環保署，或新界村屋化糞池未有妥善維修而漏出污水

的個案轉介至地政總署及環保署。

地政總署

3.15 一般以私人協約及建屋牌照方式批出的村屋，批地文件載有條款，規管承批人／持牌人須自費建造合適的排水渠設施，以妥善處理及排放其村屋所產生的污水／廢水，並達至地政專員滿意的程度，及／或不得將污水在其地段流至毗鄰土地或容許任何腐爛、令人反感、難聞、有害、有毒的排泄物擺放在該地段任何部分，並須把上述污穢物按食環署[5]的批准或要求妥善處理。土地契約並無條款規管地下渠管位置。地政總署表示，現行就新界村屋排污設施的規管主要涉及化糞池和滲水井系統。改動村屋的化糞池和滲水井系統的位置須事先取得分區地政處的批准。

3.16 地政總署指出，土地契約是政府以業主身份與土地業權人簽定的契約，並不是法例，故不涉及起訴或檢控。在審視有否違反土地契約條款時，須視乎契約內容和違規程度等因素決定可否進行執行契約條款行動，地政總署一般需徵詢法律意見。

3.17 該署表示，新界村屋排污設施的監督一直以執法行動為主導，並由環保署及食環署負責。涉及新界村屋排污設施欠妥而構成環境衞生滋擾的投訴，地政總署會按附於排水工程豁免證明書的「鄉村式屋宇的排水及衞生規定」轉介環保署按《水污染管制條例》採取執法行動，亦會按需要轉介食環署跟進。

3.18 地政總署表示，分區地政處接獲投訴後，一般會進行實地視察，然後將視察結果轉介相關部門（例如食環署和環保署）跟進和執法，並由相關專業部門確立污水滲漏源頭及有關排污設施有否欠妥而造成環境衞生滋擾或污染，當中涉及專業判斷。該處亦會發勸諭信，要求事涉村屋業權人正視及處理排污設施，避免引起環境衞生問題。若專業部門確立了排污源頭，證明有違反土地契約條款的情況，分區地政處會向村屋業權人發出「警告信」，要求村屋業權人糾正問題，在期限屆滿後若有關問題仍未獲糾正，地政處會將該「警告信」在土地註冊處註冊（俗稱「釘契」）。由於須確立污水滲漏源頭，亦要審視土地契約內容、違規程度及徵詢法律意見，地政處才可確立有否違反土地契約條款，故一般執

[5] 見註 2。

行契約條款的行動過程需時。

3.19 地政總署指出，在轉介投訴予其他部門時，由於事涉屋宇及其排污設施經已落成，相關部門一般會根據目測及色水測試等方法查找有關設施是否有破損或滲漏，因此，地政處一般不會在轉介投訴時一併把申請人曾提交的渠務工程圖則或渠務報告等交予相關部門。然而，若有關部門要求地政處提供相關資料以協助調查，地政處會全力配合及提供所需資料，以便有關部門盡快查找排污設施的滲漏源頭。

3.20 此外，地政總署表示，規管私人地段的個別土地契約安排，由於橫跨不同年代和涉及不同位置，內容不盡相同，是否載有條款監管排污設施不能一概而論。舉例來說，如果有關村屋位於根據集體政府契約於 20 世紀初批出的舊批約屋地，由於年代久遠，相關地契並無涉及規管興建排污設施的條款，地政總署便難以根據地契條款採取執管行動。現有批地文件已載有相關條款（**第 3.15 段**）。

4

問題的現況、投訴處理及執管

化糞池系統的估算數目

4.1 環保署曾在 2016 年作出估算，全港有超過 80,000 個村屋化糞池系統。截至 2022 年底，從舊有化糞池系統轉駁至鄉村公共污水收集系統的新界村屋數目約有 17,000 間。換言之，仍有數以萬計的村屋化糞池正在使用中。

鄉郊地區的水質

4.2 環保署設有常規水質監測計劃，定期監測本港海水水域、主要河溪及泳灘的水質，以審視這些水體的整體狀況，監測長期的水質變化趨勢，以提供數據作水質管理和水污染管制之用。環保署自 1986 年起進行的常規河溪水質監測計劃，涵蓋流經新界區或市區大型河溪的主河道和支流，於其上游及下游設立一個或以上具代表性的監測站。計劃亦包括監測一些位於鄉郊地區及離島的細小河溪。現時監測計劃已涵蓋 30 條河溪及 82 個監測站。

4.3 環保署一直使用水質指數來反映河溪的整體健康狀況。政府多年來持續實施多項污染管制措施，香港的整體水質狀況穩步地有所改善。在 2021 年，獲得「極佳」評級[6]的河溪監測站已增至 49%，獲得「良好」評級的則有 32%。至於評級為「惡劣」或

[6] 《香港河溪水質》報告中指，水質指數與保育水生生物的主要實益用途有關，以溶解氧、五天生化需氧量和氨氮水平這 3 項主要水質參數作為評估基礎，反映河溪的整體水質健康狀況，並將其分為「極佳」、「良好」、「普通」、「惡劣」和「極劣」5 個評級。

「極劣」只有 9%。

4.4 截至 2022 年底，最多未有鋪設公共污水收集系統鄉村的地區為元朗區及北區（**第 2.35 段，表 1**）。根據 2021 年的《香港河溪水質》報告，北區的一條主要河道梧桐河，水質指標整體達標率為 84%，位於該河流的三個監測站獲「良好」至「極佳」的水質指數評級。雙魚河是梧桐河的支流，2021 年的水質指標整體達標率為 71%，位於該河流的三個監測站錄得「普通」至「良好」的水質指數評級。

4.5 元朗河是元朗區流經鄉郊地區、人口密集的元朗新市鎮及舊墟的一條主要河道，在匯合錦田河後流入后海灣。2021 年，元朗河的水質指標整體達標率為 41%，其兩個上游監測站分別維持「惡劣」及「普通」評級，其兩個下游監測站則錄得「惡劣」及「極劣」評級。錦田河的水質指標整體達標率為 38%，其兩個監測站分別錄得「惡劣」及「極劣」評級。

4.6 根據 2020 年及 2021 年的《香港河溪水質》報告，屯門河的一個上游監測站連續兩年錄得「惡劣」評級，主要是受到未鋪設排污設施鄉村地區排放的影響。

4.7 此外，根據 2020 年及 2021 年的《香港河溪水質》報告，2020 年及 2021 年分別有 26%及 27%監測站錄得「高」或「極高」的大腸桿菌含量[7]（即超逾每百毫升 10,000 個）。環保署解釋，大腸桿菌含量屬「極高」的河溪監測站，多位於新界西北部，主要是受到附近禽畜農場的排放、未鋪設公共污水渠的鄉村地表徑流、以及舊區內錯誤接駁污水渠的影響。

4.8 上述資料顯示，部分鄉郊地區的水質仍不理想，不排除是受到未有鋪設公共污水收集系統的村屋的排放所影響，尤其若村屋的排污設施欠缺妥善的維修保養，定必對附近的河溪水質構成負面影響。

[7] 所有温血動物（包括人類、禽畜、寵物及鳥類等）的糞便都含有大腸桿菌，因此水體的大腸桿菌含量被普遍用作為監測及評估糞便污染程度的指標。

新界村屋排污設施的投訴

1823 轉介的投訴和負責部門的服務承諾

4.9 1823 會根據投訴人提供的資料，並按事發地點、類別，將投訴按部門負責的範疇轉介相關部門跟進。有關的轉介安排及各部門的服務承諾如下：

表 2：1823 轉介相關投訴的準則及部門的服務承諾

部門	負責範疇	服務承諾
地政總署	新界村屋渠管破損、漏水、淤塞或渠管接駁等非結構性破損問題	10 個曆日內回覆或先給予簡覆。如未能在接獲個案後 21 個曆日內給予具體回覆，會先把工作進度告知投訴人
食環署	公眾地方因建築物外牆的排水渠管或沙井淤塞所引起的環境衞生問題（如污水湧出街道）	10 個曆日內給予初步回覆。如在接獲個案後 30 個曆日內未能給予具體回覆，食環署會把工作進度告知投訴人
環保署	非法排放污水問題	30 個曆日內給予最終回覆
渠務署	公眾渠道淤塞、損毀及污水／糞便湧出的情況	水浸及渠道淤塞： 於當天午夜 12 時前或翌日正午 12 時前到場跟進及回覆 其他投訴／查詢： 如部門未能於 10 個曆日內提供最終回覆，亦會先提供簡覆或中期報告

4.10 1823 表示，沒有有關新界村屋排污設施欠妥投訴的分項統計數字。此外，除 1823 外，市民亦可直接向相關部門投訴。

部門接獲的投訴

4.11 環保署、食環署及地政總署在 2016 年至 2022 年期間接獲有關新界村屋欠妥排污設施的投訴數目如下：

表 3：部門接獲新界村屋排污設施欠妥而造成環境衞生滋擾或污染的投訴宗數

年份	地政總署（見下文第 4.12 段）	食環署（括號內數字代表涉及同時投訴其他部門的個案數目）	環保署（括號內數字代表涉及同時投訴其他部門的個案數目）
2016	870	84(4)	189(118)
2017	1,020	102(16)	241(159)
2018	1,197	85(20)	283(177)
2019	1,026	92(23)	254(164)
2020	876	91(25)	351(231)
2021	832	117(33)	406(284)
2022	604	115(46)	234(178)
總數	6,425	686(167)	1,958(1,311)
平均	918	98(24)	280(187)

4.12 **表 3** 顯示，在 2016 年至 2022 年期間，環保署共接獲 1,958 宗投訴，平均每年 280 宗，當中有 187 宗（67%）的個案涉及同時投訴其他部門。食環署則共接獲 686 宗投訴，平均每年 98 宗，當中有 24 宗（24%）涉及同時投訴其他部門。地政總署在 2016 年至 2022 年共接獲 6,425 宗有關渠務設施的投訴，平均每年 918 宗，但該署沒有備存分項數據，故此除了化糞池和滲水井外，上述投訴數字亦包括其他渠務設施的投訴，例如雨水渠、路邊排水渠、路面裂痕滲水及地面排水口淤塞等。

投訴涉及的排污設施

4.13 就接獲的投訴，地政總署沒有備存按排污設施劃分（化糞池、沙井、渠管等）的分項統計數字、進行視察的次數、確立有欠妥排污設施的個案、採取行動的宗數、平均處理日數等統計資料。

該署認為，村屋排污設施欠妥而造成環境衞生滋擾及污染的問題一直由環保署和食環署跟進和執法，地政總署現時只備存投訴的整體數字，並無計劃就接獲的投訴進行細項統計。

4.14 2016 年至 2022 年，在環保署及食環署接獲的投訴中，涉及渠管和化糞池的個案佔最多（**表 4**）：

表 4：食環署及環保署接獲的投訴所涉及的排污設施

年份 / 部門		化糞池	沙井	渠管	其他	總數
2016	食環署*	52	6	26	0	84
	環保署#	67	9	96	24	196
	合計	119	15	122	24	280
2017	食環署	59	13	30	0	102
	環保署	67	16	130	28	241
	合計	126	29	160	28	343
2018	食環署	50	7	29	3	89
	環保署	86	17	147	31	281
	合計	136	24	176	34	370
2019	食環署	53	10	30	0	93
	環保署	91	7	123	39	260
	合計	144	17	153	39	353
2020	食環署	49	11	34	2	96
	環保署	98	12	214	35	359
	合計	147	23	248	37	455
2021	食環署	68	14	42	3	127
	環保署	128	20	181	93	422
	合計	196	34	223	96	549
2022	食環署	57	13	45	6	121
	環保署	81	15	99	44	239
	合計	138	28	144	50	360
總數	食環署	388	74	236	14	712
	環保署	618	96	990	294	1,998
	合計	1,006	170	1,226	308	2,710

*食環署指，「其他」的個案包括涉及路面裂痕、雨水渠、非法排污的投訴。部分個案涉及多於一個排污設施，因此上表於個別年份的個案總數或會比表 3 的為高。

#環保署指，「渠管」的投訴包括新界村屋附近渠管，例如地面排水渠。「其他」的投訴包括：洗衣機排放、未能確定源頭的滲漏／滴水／排放等。個別個案涉及多於一個排污問題，或在調查後發現個案並不關於村屋排污，因此上表於個別年份的個案總數或會與表 3 的不同。

4.15 環保署指出，自新冠病毒病於 2020 年年初爆發後，該署就新界村屋環境問題接獲的投訴有所增加，但經調查後確立排污設施需要改善的個案並無明顯增加（**見下文第 4.17 段**）。

部門的跟進工作

<u>環保署</u>

4.16 在 2016 年至 2022 年期間，環保署每年就每宗投訴個案巡查的次數為 2.25 次至 3.01 次不等。視察的次數如下：

表 5：環保署就投訴所進行的視察次數

年份	投訴	巡查次數	平均巡查次數
2016	189	542	2.87
2017	241	631	2.62
2018	283	852	3.01
2019	254	694	2.73
2020	351	790	2.25
2021	406	959	2.36
2022	234	702	3.00

4.17 2016 年至 2022 年，環保署確立排污設施需要改善及污染雨水渠的個案分別有 326 宗及 201 宗（**表 6**），即平均每年分別有 47 宗及 29 宗。就確立有污染雨水渠的個案，環保署指部分涉及污水不正常滲漏，難以收集污水樣本，亦有部分個案未能確定排放源頭。

4.18 對於確立排污設施需要改善的個案，環保署會因應情況作出勸諭或警告。2016 年至 2022 年，該署每年發出的勸諭或警告次數為 61 至 153 次不等，相關的統計數字如下：

表 6：環保署確立排污設施需要改善和污染雨水渠的個案數目及採取的跟進行動

年份	接獲投訴	確立排污設施需要改善的個案數目	確立有污染雨水渠的個案數目	作出勸諭／警告的次數	平均處理時間*(天)
2016	189	28	24	61	56
2017	241	49	36	93	29
2018	283	61	43	136	44
2019	254	51	29	73	38
2020	351	50	25	87	62
2021	406	54	30	153	31
2022	234	33	14	69	34
總數	1,958	326	201	672	--
平均	280	47	29	96	--

*以開立投訴個案直至完成最後跟進巡查的日期計算，涵蓋追查污染源的過程，一般包括現場視察、聯絡村屋業主／住戶進行色粉測試、渠管網絡追蹤、了解村屋業權、聯絡村代表協調、按需要發出警告信、聯絡相關部門作同步跟進及提供資料協助調查等。

4.19 環保署指出，絕大部分投訴均只涉及化糞池系統的溢流及不正常滲漏至村屋附近地面或村內私人渠管，而非直接將污水排放入香港水域或公用雨水渠，因此環保署未能按《水污染管制條例》提出檢控。在 2016 年至 2022 年期間，沒有村屋業主因違反《水污染管制條例》而被檢控。

4.20 環保署於 2023 年引入探地雷達（**圖 3**），透過擴增實境，

將所探測的結構立體呈現在平板電腦上。這非破壞性儀器可探測平地底下或牆身後的不同層次物料的結構，例如地下的管線、電纜、水管、鋼筋等，可以協助查找地底的污水流向及非法接駁。該署指，曾有投訴個案涉及的滲水地方，位處兩間村屋之間，兩間村屋的業主均認為是對方的責任。環保署人員遂利用探地雷達，探測到滲水的流向，成功令其中一間村屋的業主承認責任，並作出維修。

圖 3：探地雷達



圖 4：探地雷達所得的影像



圖 5：環保署人員利用探地雷達探測地底結構
(圖片由環保署提供)



<u>食環署</u>

4.21 在 2016 年至 2022 年期間，食環署每年就每宗投訴個案巡查的次數為 1.17 次至 1.59 次不等。視察的次數如下：

表 7：食環署就投訴所進行的視察次數

年份	投訴	巡查次數	平均巡查次數
2016	84	112	1.33
2017	102	119	1.17
2018	85	135	1.59
2019	92	118	1.28
2020	91	128	1.41
2021	117	167	1.43
2022	115	152	1.32

4.22 在 2016 年至 2022 年期間，在食環署接獲的投訴個案中，

確立有造成環境衞生滋擾的個案只有四宗。食環署表示，就這類投訴個案，很多時並不能以目測方式判斷造成衞生滋擾的成因和源頭，而且亦涉及其他部門的調查及執管工作。在各部門各司其職下，經調查後證實與食環署職權範圍直接相關的個案甚少。相關統計數字如下：

表 8：食環署確立有造成環境衞生滋擾的個案數目及採取的跟進行動

年份	確立有造成環境衞生滋擾的個案數目	跟進行動			平均處理時間#(天)
		轉介其他部門的個案數目	發出勸諭信的個案數目	發出「妨擾事故通知」的個案數目*	
2016	0	2	0	0	41
2017	2	3	1	0	30
2018	1	1	1	4	45
2019	0	0	0	0	37
2020	0	0	0	0	47
2021	1	2	1	2	36
2022	0	0	0	0	36

*由於同一單位可有多於一名業權人，發出妨擾事故通知的數目可能會多於確立有造成環境衞生滋擾的個案數目。
#處理時間以接獲投訴的日期和完成回覆日期的相距日數計算。

4.23 2017 年有兩宗確立造成環境衞生滋擾的個案，食環署指雖然發現有妨擾情況存在，但當時經調查後仍未能確定造成妨擾事故的源頭及應負上法律責任的人士的身份，故未能發出「妨擾事故通知」。由於該兩宗個案可能涉及化糞池未有妥善維修而漏出污水，引致環境污染，故食環署將個案轉介給分區地政處及環保署同步跟進。環保署其後就該兩宗個案回覆食環署，相關環境滋擾已終止。

4.24 在 2018 年發出的四張「妨擾事故通知」，是針對該年的

同一投訴個案，分別於 2019 年及 2021 年發出給被投訴單位的兩名業權人。

4.25 在進行是項主動調查期間，本署曾隨同食環署實地視察，了解部門如何調查投訴。投訴人指某村屋的沙井有污水流出，食環署人員表示，在數次視察中，均未有發現有污水流出。此外，除了被投訴的村屋，事涉沙井附近亦有數間村屋，故食環署人員單憑現場環境難以確認事涉沙井是屬於被投訴的村屋。

地政總署

4.26 2017 至 2022 年期間，地政總署共有兩宗因應村屋排污設施欠妥而採取執行契約條款行動的個案。第一宗是在 2016 年 3 月，環保署告知分區地政處，該署的色水測試確認某村屋的化糞池有異味污水滲漏至地面，並指該村屋涉及改動喉管。地政處在 2016 年 4 月及 5 月就事涉村屋將污水渠接駁至雨水渠的問題，發勸諭信給業主要求糾正。由於化糞池的滲漏持續，地政處向業主發出警告信（下文**第 5 章**個案（三））。

4.27 另一宗是在 2021 年 6 月，環保署在某村屋的滲水井進行色水測試，結果顯示該滲水井有排放至附近的雨水渠，該署將結果交給分區地政處。地政處在同月向業主發出勸諭信，要求他進行檢查及維修。然而，環保署在同年 7 月及 11 月再進行色水測試，顯示化糞池的污水仍出現在附近的雨水渠。地政處遂於 2022 年 1 月，向業權人發出警告信，要求他糾正違契事項。（下文**第 5 章**個案（六））

4.28 地政總署表示，就執行契約條款而言，在確立村屋業權人有否違反土地契約條款時，須視乎契約內容、違契事項及嚴重程度等因素而定，舉證方面亦依賴專業部門的專業判斷，分區地政處亦須徵詢法律意見。因此，一般執行契約條款行動的過程需時，無法即時解決因排污設施欠妥而構成的環境污染及滋擾問題。

4.29 另一方面，若分區地政處只基於排污設施欠妥便向有關物業採取重收／轉歸行動，做法將與問題的嚴重性及其他法例的罰則不成比例。因此，即使證實有違反土地契約條款的情況，分區地政處一般會先向村屋業權人發出「警告信」，要求村屋業權人糾正問題；在期限屆滿後若有關問題仍未獲糾正，地政處會將該

「警告信」在土地註冊處註冊（俗稱「釘契」）。地政總署認為，對於已經入伙的村屋業主而言，釘契並不能有效促使相關業主正視問題，所以執行契約條款行動並不是處理排污問題的上佳方法。

部門間的協作

4.30 在本主動調查進行期間，環保署主動邀請食環署共同研究如何加強兩署的合作，以提升處理新界村屋排污設施欠妥的投訴的效率。兩署於 2022 年 10 月舉行跨部門會議，會上雙方同意加強聯合巡查機制；互相交換調查所得的資料並進行商討，以加快調查進度；如情況合適一同向事涉的村屋業主／住戶發出勸諭或警告信，以加大阻嚇力；以及如有需要，盡快通知其他相關部門（如地政總署）一同跟進投訴。

4.31 環保署表示，近期曾透過聯合行動成功解決一宗涉及化糞池的投訴。2022 年 4 月，環保署接獲民政事務總署轉介，某村屋附近地下有污水流出地面的投訴。環保署同時將個案轉介食環署作同步跟進。同月，環保署到場視察，發現有污水從村屋圍牆底部及附近混凝土地台的縫隙滲出，懷疑與事涉村屋的化糞池有關。該署人員便隨即向全幢村屋的相關人士發出警告信，要求定期清理化糞池設施。

4.32 2022 年 5 月，事涉村屋地下的業主向環保署表示，已聘請承辦商檢查化糞池設施，懷疑有水從屋外滲入化糞池，故已聯絡水務署，以檢查屋外的供水管。同年 8 月，水務署調查後證實其供水水管沒有滲漏，但發現一條藏於地下的私人排水喉管有破損。環保署知悉情況後，隨即聯絡食環署、地政總署、水務署、民政事務總署及村代表於 9 月進行聯合視察，在村屋不同位置的排水位進行色水測試。綜合調查結果，部門確認一條埋在地下的雨水排水管有收集事涉村屋的洗濯排水，而該排水管懷疑嚴重淤塞並有破裂，導致長期有洗濯排水及雨水流入化糞池系統。由於事涉村屋位於斜坡，雨季時，地下水、經地下破裂雨水排水喉管收集的雨水及洗濯水，會夾雜化糞池滲出的污水，從村屋圍牆底部及附近混凝土地台底部的縫隙滲出地面。

4.33 環保署於是發出警告信，敦促有關業主就化糞池、破裂雨水排水喉管及其收集系統進行所需維修。同年 10 月，環保署到場

跟進，知悉地下喉管修復工程已經完成，並確認沒有污水從地面流出。

4.34 環保署指出，該個案性質複雜，與處理一般村屋化糞池出現滿溢或破損的個案截然不同，故不能只靠單一部門處理，而須經過多個部門協作調查，包括：水務署在前期採取漏水噪聲檢查及進行土地開挖，證實其供水喉管沒有滲漏，並發現有破裂的私人排水喉管藏於地下；環保署在跨部門聯合視察中進行色水追蹤測試，才能確定污水滲漏的主因及找出根治方法。

5

個案研究

5.1 從部門提供涉及跨部門協作而處理時間較長的個案中，本署揀選了其中六宗，以展示部門在處理新界村屋欠妥排污設施的投訴時的情況。個案詳情如下：

個案（一）：部門未有制訂資料交換機制，影響個案跟進效率

5.2 2020 年 11 月及 2021 年 1 月，食環署經 1823 接獲兩名市民投訴，指某村屋有污水流出至公眾地方的道路上，並傳出臭味。食環署的實地視察發現現場有臭味的積水。該署先後將兩個個案轉介給地政總署及環保署，以同步跟進懷疑有破損的地底渠管設施及化糞池。環保署的視察雖然發現事涉村屋附近有污水，但污水沒有滲漏至附近明渠，因此不涉及非法排放污水至附近水體的情況，未能按《水污染管制條例》採取進一步行動。

5.3 分區地政處接獲轉介後未能確定滲漏源頭，故要求食環署提供確實位置及有關污水滲漏的資料。因應分區地政處的要求，食環署在 2021 年 2 月向該處提供視察的相片及地理位置圖，同時要求該處提供事涉村屋的排水設施圖。2021 年 2 月至 5 月，食環署的實地視察仍發現事涉地點有積水，但未能找到污水的源頭。食環署於 2021 年 3 月至 5 月期間，共三次向地政處發出催辦電郵，均沒有獲覆。

5.4 2021 年 5 月底，食環署在事涉村屋進行色水測試。同年 6 月底，食環署接獲化驗結果，顯示事涉村屋的廁所渠管系統有漏水。該署於 7 月向事涉業主發出「妨擾事故通知」，要求進行維修。食環署於 8 月再進行視察，事涉業主提供了維修的單據，而

現場未有發現水漬，故該署認為「妨擾事故通知」已獲遵辦。投訴人在該署視察時亦表示，情況已有改善。

5.5 在本調查進行期間，因應本署要求部門就此個案提供工作記錄，分區地政處翻查記錄後發現，在接獲食環署 2020 年 11 月及 2021 年 2 月的轉介後，曾要求食環署提供確實位置等資料，但一直未有收到食環署的回覆，故未能進一步跟進。分區地政處於 2022 年 12 月向食環署了解個案的最新情況，獲悉該署已於 2021 年 7 月發出「妨擾事故通知」並獲遵辦，地政處同時向食環署澄清未有收到該署索取排水設施圖的要求及催辦電郵，而該處亦沒有事涉村屋的排水設施圖。

個案(二)：部門一方面未能從各自的調查找出污染源頭，另一方面又未有盡早安排聯合視察以處理問題

5.6 2020 年 1 月，某村屋的地下住戶向 1823 投訴，樓上單位非法排放污水。1823 將個案轉交環保署及食環署跟進。同月，投訴人向環保署表示，樓上單位透過一條渠管，將沖洗天台及帶有狗糞的污水排放至地面及懷疑屬分區民政處維修保養的渠管，亦懷疑污水被排放至附近的明渠，造成環境衞生問題。環保署到場視察，未有發現排放，但相關渠管的出口附近有疑似狗糞、狗毛等。環保署在該位置進行色水測試，測試結果顯示未有色水出現在附近的明渠。雖然如此，環保署仍向樓上單位的住戶作出口頭勸諭，提醒他不要排放廢物至事涉渠管，另向投訴人解釋跟進結果。該署同時要求 1823 將個案轉介食環署及分區地政處跟進。

5.7 2020 年 2 月，食環署在事涉渠管的出口位置發現一個筲箕，內有淺啡色固體，投訴人指該渠管屬非法安裝。同年 3 月，食環署向樓上單位發出勸諭信，就有垃圾經天台雨水渠排放一事，要求住戶檢查污水渠及雨水渠。食環署並將個案轉介環保署、地政總署及屋宇署同步跟進。屋宇署指，新界村屋渠管系統不屬其職權範圍。環保署則回覆，早前曾收到相似的投訴，但個案未有違反相關環境條例，但表示如有需要，該署樂意與各部門一同進行視察。分區地政處在同年 6 月回覆，請食環署及環保署先確立是否有衞生滋擾問題，待兩署確立欠妥之處後，該處會考慮是否採取執契行動。

5.8 及至 2021 年 1 月（即事隔約一年後），投訴人向食環署表示仍有非法排放的問題。食環署再向樓上單位的住戶發出勸諭信，並於同年 4 月再將個案轉介地政總署及環保署。環保署再次建議進行跨部門聯合視察。同年 5 月，食環署與環保署一同視察並在投訴人及樓上的單位進行色水測試，發現投訴人位於地下單位的廁所污水渠錯駁至雨水渠。食環署發出勸諭信要求該住戶糾正。同年 6 月及 8 月，食環署再進行實地視察，沒有發現衞生滋擾。

個案（三）：不當改動喉管容易造成污染

5.9 2016 年 1 月，環保署接獲投訴指，某村屋的化糞池有污水滲漏的情況。環保署多次視察，每次均發現有污水在事涉村屋旁邊，並有輕微異味。同年 3 月，環保署進行色水測試，確認事涉村屋的化糞池有污水滲漏至地面。環保署告知投訴人跟進結果，並發信給事涉業主，提醒他污水排放受《水污染管制條例》管制，所有污水均須經過適當的處理。

5.10 環保署同步轉介個案給分區地政處及食環署，並向地政處指出，色水測試結果顯示事涉村屋的化糞池有不正常滲漏，該署在 2015 年曾轉介同一間村屋涉及改動喉管的問題，但情況仍未改善；另請食環署跟進臭味問題和衞生問題。

5.11 由於地政處在審批事涉村屋時，渠務署未曾要求業主提交渠務報告，故該處沒有該村屋渠管資料的記錄。地政處遂回覆環保署指，會就改動渠管一事徵詢渠務署意見，並指早前已收到分區民政處回覆，事涉村屋業主已就之前的改動喉管個案完成維修工作。由於懷疑有所改動的渠管未曾獲渠務署審批，故地政處在轉介給渠務署時表示，未有證據顯示改動渠管違反地契。該處亦將個案轉介給食環署，指環保署已確認化糞池有不正常滲漏，請食環署在地政處跟進的同時亦考慮採取跟進行動。

5.12 就化糞池滲漏事宜，地政處於 2016 年 4 月向事涉土地擁有人發出勸諭信，指環保署實地測試顯示，其村屋化糞池有滲漏，地政處要求地段業權人盡快安排作出糾正，解決污水溢出的問題。渠務署回覆地政處，指經實地視察後，懷疑事涉村屋的污水渠接駁至雨水渠系統。地政處遂向環保署查詢，事涉村屋的排污渠是

否接駁至雨水渠系統。環保署回覆指，早前的投訴已指出事涉村屋的渠管問題，該署當時已請地政處盡早要求事涉業主糾正。同年 5 月，地政處再次發出勸諭信給事涉業主，要求在一個月內糾正污水渠接駁至雨水渠的問題。

5.13 食環署則在 2016 年 5 月及 8 月視察，沒有發現滲水或積水，衞生情況令人滿意。

5.14 2016 年 9 月，地政處通知渠務署、食環署、環保署及分區民政處指，事涉村屋污水渠接駁至雨水渠的問題已獲修正，惟投訴人表示環境衞生問題持續，請各部門跟進。同月，渠務署的視察確認事涉污水渠已接駁至化糞池，但化糞池有滲出污水，影響環境衞生。同年 10 月，食環署的視察只發現現場有少量積水，遂清除積水並進行滅蚊防蚊；同時告知地政處投訴人關注化糞池滲漏問題，請該處考慮採取執契行動。

5.15 2016 年 11 月，環保署應地政處的要求再次提供 2016 年 3 月進行的色水測試結果。2017 年 3 月，因應環保署的調查顯示事涉村屋的化糞池及滲水井系統有污水流出，懷疑違反地契條款，地政處向事涉業主發出警告信，要求他委任認可人士／註冊結構工程師／註冊專業工程師妥善檢查及維修排污系統，並在發信日期起計 28 天內，向該處提供由認可人士／註冊結構工程師／註冊專業工程師報告，以證明排污系統運作正常及停止滲漏。2017 年 5 月，地政處接獲業主提交的認可人士報告，在隨後的現場視察亦未有發現污水從化糞池滲出。

個案（四）：遇上不合作的業主，部門難以跟進

5.16 2019 年 7 月及 9 月，食環署先後收到兩宗投訴指，兩間村屋（「村屋甲」及「村屋乙」）的排污渠漏水及化糞池保養欠佳，現場有臭味。由於食環署的視察未有發現環境衞生問題，而個案可能涉及違規建造化糞池及排放污水，故轉介給地政總署及環保署跟進。

5.17 2020 年 2 月，其中一名投訴人向分區地政處提供補充資料，指「村屋甲」及「村屋乙」將污水排放至附近的雨水渠，亦有破損的化糞池。地政處轉介給環保署同步跟進非法排放污水的問

題。同年 3 月，就非法排污的投訴，環保署發信給事涉業主，要求盡快檢查建築物的排污設施及進行維修。「村屋乙」業主其後向環保署表示已清除化糞池淤泥，並提供了承辦商檢查化糞池的相片（包括封去化糞池溢喉的相片）及單據。「村屋甲」業主則向環保署表示地政處及食環署已要求他糾正化糞池問題，並會再安排承辦商檢查。

5.18 2020 年 4 月，投訴人向環保署指現場仍有臭味。環保署就個案查詢回覆地政處，並建議地政處按其規管及職權範圍對村屋的排污系統採取行動。由於環保署未有提供確立滲水源頭的資料或色水測試記錄，故地政處認為未有足夠證據就懷疑違反土地契約採取行動。儘管如此，地政處於同月發勸諭信給「村屋甲」的業主，要求改善化糞池破損的情況。同年 5 月，環保署再作實地視察，「村屋乙」業主當時指化糞池連接去雨水渠的溢喉已經封上，但他拒絕讓環保署打開化糞池檢查，亦將雨水渠蓋封邊。環保署遂請地政處協助以進入「村屋乙」的範圍以檢查其位於政府土地上的雨水渠。

5.19 2020 年 9 月，因應環保署指「村屋乙」業主未經批准圍封屋外的政府土地，地政處採取土地管制行動。2020 年 10 月，地政處與環保署進行聯合視察，成功確認化糞池的溢喉已封上。

個案（五）：即使部門跟進，仍未能有效根治問題

5.20 2018 年 1 月，食環署接獲 1823 投訴，某村屋後巷的沙井淤塞，有污水及污物從該沙井流出，以致附近有臭味及影響環境衞生。之後，投訴人多次投訴滲出污水的情況反覆出現。個案曾被轉介至食環署、分區地政處、環保署及建築署等跟進。

5.21 2018 年 12 月及 19 年 2 月，地政處發信給事涉業主，要求盡快處理沙井淤塞及清理有問題的沙井。2019 年 4 月，地政處再次去信業主，指同月的跨部門（即食環署、環保署、地政總署及建築署）聯合視察顯示，沙井出水口設計阻礙了正常去水造成淤塞，要求業主盡快進行改善工程。事涉業主曾在同年 5 月向食環署表示已進行維修。惟同年 6 月，投訴人再投訴有污水滲出。相關部門再次向事涉業主提供專業意見，該業主表示會盡快進行維

修。同年 7 月，環保署收到業主通知指有關改善工程已完成。然而，投訴人之後繼續投訴指仍有污水滲出。

5.22 食環署大部分的視察均未能發現事涉沙井溢出污水的情況，該署人員只在 2019 年 11 月及 2020 年 12 月的視察中，目睹有污水溢出。該署於是在 2019 年 12 月及 2021 年 1 月向有關業主發出「妨擾事故通知」，在其後覆查結果和進行色水測試，確認事涉沙井沒有污水或色水溢出，故認為「妨擾事故通知」已獲遵辦。食環署亦曾向地政處指出，應從源頭(即設計的問題)根治問題。至於環保署，由於大部分的視察未有發現事涉沙井溢出污水，而附近雨水渠亦未有發現污染物，故未有發現違反《水污染管制條例》的情況。該署亦指出，問題核心在於該業主未能妥善維修及保養事涉沙井，以致淤塞情況反覆出現，請地政處按相關地契條款要求業主作出糾正，以徹底解決問題。

5.23 地政處曾多次向業主發出勸諭信，但該處認為，個案亦涉及由現行法例規管的水污染、污水排放及環境滋擾問題，而食環署及環保署負責執行相關條例。地政處曾就有關溢出污水的問題會否構成違反地契徵詢法律意見，但法律意見認為未有足夠證據確立有違反地契的情況，故最終沒有採取執契行動。

個案(六)：部門不了解其他部門執管的限制

5.24 2021 年 5 月，環保署就某村屋化糞池漏出污水致惡臭的投訴進行視察，沒有發現化糞池附近有不正常滲漏跡象，但懷疑該化糞池的排水管入口不正常。由於個案懷疑涉及化糞池的不當設計，故環保署將個案轉介分區地政處。同年 6 月，環保署在事涉滲水井進行色水測試，結果顯示該滲水井排放至附近的雨水渠。除了發勸諭信給業主，環保署亦將相關結果交給地政處。同月，地政處發勸諭信給業主，要求業權人在信件日期起計 28 天內聘請相關專業人士進行檢查及維修。

5.25 2021 年 7 月，食環署收到另一宗針對相同地點的投訴，並轉介給環保署。同月，環保署再實地視察，發現相關喉管仍駁至雨水渠，並將個案轉介給地政處。翌月，地政處向環保署查詢該化糞池的污水排放到雨水渠的情況是否仍然持續，以讓該處考

處採取執行契約條款行動。9 月，環保署回覆地政處，該署 8 月進行實地視察及色水測試的結果，顯示違規情況仍未獲糾正。

5.26 2021 年 9 月及 12 月，1823 再轉介相同的投訴予地政總署，該署表示早前已收到環保署的轉介，會進一步調查。環保署亦於 12 月告知地政處，該署於 11 月再次進行色水測試，結果顯示事涉化糞池的污水在附近的雨水渠出現，違規情況由 2021 年 5 月持續，請該處盡早採取執契行動。

5.27 2022 年 1 月，分區地政處回覆環保署表示，該處沒有處理污染或渠管的專業知識，沒有能力確認違規情況是否如業主所指般已獲糾正，加上一般執行契約條款的行動需時，故此由該處採取執契行動並非合適，建議環保署根據《水污染管制條例》採取執法行動。環保署則回應指，由於《水污染管制條例》檢控門檻嚴格，就滲漏個案，該署難以收集足夠的污水樣本，故該署一般會將個案轉介給地政總署根據地契條款，要求業權人從根本作出糾正。環保署指地政處可以要求業權人提供由專業人士簽發的報告，以證明已作出所需糾正，該署亦可就色水測試方面提供協助。

5.28 經審視投訴事宜及環保署同意協助進行色水測試，地政處隨即在 2022 年 1 月向業權人發出警告信，指其化糞池及滲水井系統有污水流出，違反地契條款，要求業權人委任認可人士／註冊結構工程師／註冊專業工程師妥善檢查及維修排污系統，並在發信日期起計 28 天內，向該處提供由認可人士／註冊結構工程師／註冊專業工程師的報告，以證明排污系統運作正常及停止滲漏。

5.29 2022 年 2 月，業權人的親屬向地政處表示，改善工程已經完成，並附上相片作證。2022 年 3 月，地政處現場視察，沒有發現有污水滲漏，並要求環保署進行色水測試，以證實有關滲水漏已停止。

6

本署的評論和建議

緒言

6.1 新界村屋若有欠妥的排污設施，例如化糞池破損或滲漏，可造成嚴重的環境衞生污染，亦可傳播疾病。雖然政府一直在全港各區鄉村建設污水收集設施，但仍有超過四成的鄉村尚未納入鄉村污水收集系統計劃（**第 2.35 段**），在可見的將來，這些鄉村仍然需要依賴化糞池系統處理新界村屋的污水。

6.2 針對新界村屋欠妥排污設施的投訴，環保署可按《水污染管制條例》從是否有污染香港水體或排放污水至雨水渠的角度跟進；食環署可根據《公眾衞生及市政條例》調查有否該條例指明的妨擾事故存在；地政總署則可從有關欠妥情況是否構成違反地契內的排污條款，採取適當的執行契約條款行動。由於執管責任分散於不同部門，部門之間的協作至為重要，否則難以有效解決問題或令跟進事倍功半。

6.3 綜合調查所得，本署就環保署、食環署及地政總署對新界村屋欠妥排污設施的執管，有以下的評論和建議。

本署的評論

部門跟進投訴的協作欠妥善

6.4 新界村屋的興建由地政總署審批，由該署發出的排水工程豁免證明書列明村屋必須符合「鄉村式屋宇的排水及衞生規定」。該規定訂明多項技術標準，包括屋宇的業主／住客必須時常保持化糞池操作正常，如有需要，須定期進行清除污泥工作。若新界

村屋的排污設施欠妥而造成環境污染或衞生滋擾，執管則主力由環保署及食環署負責。

6.5 環保署的資料顯示，該署在 2016 年至 2022 年接獲的投訴中，超過六成同時涉及投訴其他部門（**表 3**，**第 4.12 段**），顯示大部分投訴屬跨部門個案。本署的調查發現，部門在跟進這類投訴時各有不同的限制，往往因而傾向轉介投訴予其他部門跟進；但由於各部門對其他部門面對的限制不甚了解，以致投訴即使在部門之中經多番轉介仍未獲妥善解決。環保署、食環署及地政總署對各自的職能及權限的理解，以及認為其他部門可採取的跟進行動，撮要如下：

- 環保署：

  (i) 絕大部分投訴均只涉及化糞池系統的溢流及不正常滲漏，影響周邊環境及衞生狀況，而非直接將污水排放入香港水域或公用雨水渠，故未必違反《水污染管制條例》的規定，該署往往因此而不能根據該條例採取執法行動。

  (ii) 即使有排放至香港水域或公用雨水渠的情況，該署須收集 3 公升的樣本，以符合條例下嚴謹的舉證要求，而這舉證要求對新界村屋排污設施而言可說是難以達到，令該署無法作出檢控。

  (iii) 環保署認為，處理這類問題適宜透過地政總署按批地文件中有關污水處理的條款，從初期及源頭出發，規範化糞池系統的興建、維修保養及操作，要求住戶作出糾正或改善；或透過食環署從環境衞生滋擾角度跟進，特別是沒有涉及污水排入香港水域或公用雨水渠的個案。

- 食環署：

  (i) 由於食環署是根據法例進行刑事調查，所以舉證的要求非常嚴格。除了須先確立妨擾事故是否存在外，還須進一步追查造成妨擾事故的源頭及成因，才能發出「妨擾事故通知」。另一方面，調查工作亦不能對私人設備造成破壞，惟這類投訴個案，很多時並不能以目測方式判

斷造成衞生滋擾的成因和源頭。而就新界村屋排污設施的結構、設計、接駁等問題，食環署並無相關的專業知識。

(ii) 該署會按部門分工將涉及未有將新界村屋排污渠接駁至污水處理設施（包括直接將污水渠接駁至雨水渠）的個案轉介環保署，或新界村屋化糞池未有妥善維修而漏出污水的個案轉介至地政總署及環保署。

(iii) 食環署亦認為，如地政總署及環保署有足夠權力，對非法改建或有破損的化糞池系統採取執管行動，將可以有效地從源頭解決問題，不至於令問題惡化成衞生妨擾才處理。所以，應要求化糞池系統的擁有人必須定期維修保養化糞池，及妥善備存有關記錄，以供相關政府部門人員查閱。

- 地政總署：

(i) 就執行契約條款而言，確立村屋業權人有否違反土地契約條款須視乎契約內容、違契事項及嚴重程度等因素而定，舉證方面亦依賴專業部門的專業判斷，分區地政處並須徵詢法律意見。因此，一般執行契約條款行動的過程需時，無法即時解決因排污設施欠妥而構成的環境污染及滋擾問題。

(ii) 地政總署認為，對於已經入伙的村屋業主而言，「釘契」並不能促使相關業主正視問題，所以執行契約條款行動並不是處理排污問題的上佳方法。

(iii) 新界村屋排污設施的監督一直以執法行動為主導，並由環保署及食環署負責。

6.6 上述顯示三個部門對權責的意見分歧。本署的個案研究亦顯示，環保署、食環署及地政總署在處理投訴時，跨部門轉介及跟進工作欠妥善。在個案（六）中，環保署在發現個案涉及化糞池的不當設計後轉介地政總署採取執行契約條款行動，並多次提供色水測試結果，但分區地政處指該處沒有相關專業知識確認違規情況是否已獲得糾正，加上一般執行契約條款行動需時，因此反

建議環保署自行根據《水污染管制條例》採取執法行動。最後待環保署解釋條例的檢控門檻及舉證的困難後，地政處才向業權人發出警告信（**第 5.28 段**）。

6.7 在個案（二）中，個案先由環保署跟進，色水測試發現並無污水排放至雨水渠，該署曾向業主發出口頭勸諭，雖然有繼續跟進個案，但沒有進一步尋找污染的源頭，將個案轉介食環署及分區地政處。食環署接手個案後曾向業主發出勸諭信，但又將個案再次轉介給環保署。最終經投訴人多番投訴後，食環署及環保署才進行聯合視察並成功找出源頭，但與投訴人最初投訴的時間，已相距約一年四個月（**第 5.6 段及第 5.8 段**）。在個案（五）中，對於間斷出現的沙井滲水問題，部門更是束手無策，環保署、食環署及地政總署均只期望其他部門能夠處理問題（**第 5.22 段至第 5.23 段**）。

6.8 由此可見，雖然新界村屋已存在多年，但在排污設施上，環保署、食環署及地政總署這三個主責部門仍不清楚掌握其他部門可採取的行動及執管權限。部門之間亦無既定指引，訂明這類投訴在不同情況下應如何跟進，例如應由哪個部門負責進行色水測試、應如何運用及是否與其他部門分享該些測試結果、在甚麼情況下應進行聯合視察、應由哪個部門採取執管行動等。在欠缺一致的理解下，各部門現時只按照自身對其他部門的工作的認識轉介及跟進投訴，以致個案在部門之間經多番轉介，問題仍未能有效解決，情況並不理想。

6.9 本署建議，環保署、食環署及地政總署應成立跨部門工作小組，提供一個讓部門就各自的職能及權限互相交流的平台，以尋求互相補足的方法；工作小組亦可就複雜個案盡早磋商應對方案，以增強部門間的協作效能。

6.10 為提升跟進果效，本署認為，環保署、食環署及地政總署應為前線職員制訂一套行動指引，就常見的投訴情況訂立具體的跟進及轉介程序，以理順跨部門個案的權責及流程。

6.11 另一方面，視乎實際情況，環保署及食環署可分別根據《水污染管制條例》及《公眾衞生及市政條例》採取執法行動。然而，現時兩署較為著重的是能否按所屬條例自行執法，鮮有考慮採取聯合執法行動。就污水排放至雨水渠的個案，除了由環保署根據

《水污染管制條例》處理外，食環署若確立污水外流造成環境衞生妨擾或足以損害或危害健康，並能成功追查相關源頭及原因，亦應可從環境衞生的角度跟進。本署認為，兩署應探討在執法方面有否合作空間，例如在甚麼情況下可採取聯合執法行動，以提高效力。

未有制訂資料交換機制

6.12 環保署、食環署及地政總署在跟進新界村屋排污設施的個案時，各自持有不同資料。本署的調查發現，現時部門之間並無既定的資料交換機制，或會影響執管效率。環保署及食環署作為可執法的部門，未有制訂機制交換調查過程中取得的資料及調查結果（如色水測試），以協助對方採取適當的跟進行動，情況就如個案（三）（**第 5.10 段**）。亦有個案顯示部門不清楚其他部門持有的資料類別，例如在個案（一），食環署要求分區地政處提供村屋的排水設施圖以協助調查，但其實地政處並沒有相關圖則（**第 5.5 段**）。該個案亦顯示在欠缺資料交換機制下，部門之間的轉介和查詢可能出現問題。在該個案中，食環署要求分區地政處提供資料以助調查和跟進，更三次發出催辦電郵，但一直未有收到回覆。地政總署在本署展開調查後澄清，地政處當時沒有收到食環署索取資料的要求及催辦電郵，反而該處其實曾要求食環署提供資料，但食環署沒有回覆。個案在在顯示部門前線職員的溝通混亂，情況甚不理想。

6.13 2016 年至 2022 年，環保署確立排污設施需要改善的個案平均每年有 47 宗（**第 4.17 段**），同期食環署確立有環境衞生滋擾的個案合共只有四宗（**第 4.22 段**），遠比環保署的少。惟鑑於《水污染管制條例》的檢控門檻較高，即使有污染雨水渠的情況，環保署仍難以提出檢控，往往只可作出勸諭／警告及轉介其他部門跟進。相對而言，只要能找到滋擾的源頭及所涉的村屋業主，食環署便可根據《公眾衞生及市政條例》發出「妨擾事故通知」。鑑於新界村屋欠妥排污設施的投訴不時涉及結構、設計、接駁等技術問題，難以單靠食環署的調查查找源頭。本署相信，若環保署及食環署能制訂有效的機制，互相交換調查所得，定必有助雙方的執法工作。

6.14 本署欣悉，在本調查進行期間，環保署及食環署已就加強合作事宜展開商討，包括交換資訊方面（**第 4.30 段**）。本署認為，

地政總署應一同參與相關的資料交換機制，因為該署作為審批新界村屋興建的部門，掌握村屋及其排污設施在興建時的情況，相關資料或有助環保署及食環署的調查工作；另一方面，地政總署可在違規情況下採取執契行動，前提是需要環保署及食環署提供調查結果。本署建議，三署透過上文建議成立的跨部門工作小組，制訂適切的資料交換機制，以提升跟進投訴個案的效能和效率。

地政總署應更積極採取執契行動及進行監察

6.15 在 2016 年至 2022 年期間，地政總署平均每年接獲約 918 宗有關一般渠務設施的投訴[8]，環保署及食環署則分別平均接獲 280 宗及 98 宗投訴（**表 3，第 4.11 段**）。

6.16 本署的個案研究顯示，地政總署對投訴個案的跟進有可改善之處。在個案（四）中，環保署遭業主拒絕打開其雨水渠檢查，遂請分區地政處協助進入村屋範圍，以檢查其位於政府土地上的雨水渠，但地政處在約四個月後才採取土地管制行動，難免令人認為地政處未有積極向環保署提供協助(**第 5.18 段至第 5.19 段**)。至於個案（六），儘管環保署已多次提供色水測試結果，證明村屋化糞池的設計不當，但分區地政處起初因各種技術問題不傾向採取執行契約條款行動，僅建議環保署根據《水污染管制條例》採取執法行動，最終待環保署解釋情況後，地政處才向業權人發出警告信（**第 5.27 段至第 5.28 段**）。本署認為，地政總署應對明顯的違規情況展示更大的執管決心。

6.17 此外，地政總署現時只備存接獲的總投訴個案數目，而沒有任何其他分項數據或統計資料，例如按排污設施劃分（化糞池、沙井、渠管等）的分項統計數字、進行視察的次數、確立有欠妥排污設施的個案數目、採取行動的宗數、平均處理日數等（**第 4.13 段**）。本署認為，在欠缺任何數據分析下，地政總署實難以有效監察投訴個案的跟進，情況甚不理想。

6.18 地政總署表示，新界村屋排污設施欠妥而造成污染及環境衞生滋擾的投訴個案，一直由環保署及食環署跟進和執法；該署亦強調，地契條款並非有效的執管工具。本署知悉地政總署在執管方面的限制，但該署在處理涉及新界村屋排污設施的投訴個案上，並非毫無角色及權責。正如上文所述，環保署、食環署及地政

---

[8] 見**第 4.12 段**。

總署各自有其執管限制，部門之間實需要互補不足，方能有效解決問題。現時地政總署只著重轉介個案至環保署及食環署，未有充分發揮其角色。

6.19 本署建議，地政總署應就投訴個案制訂監察機制並作數據分析，並在其他部門有需要時積極提供協助；若證明有違反土地契約條款的情況，便應果斷採取執契行動。

加強地政總署職員的培訓

6.20 地政總署負責審批新界村屋（包括其排污設施）的興建。該署表示，該署並非排污設施方面的專業部門，故要求承批人／持牌人在申請豁免證明書時簽署確認，已聘任建築承辦商負責興建村屋，並已聘任 T2 合資格人士負責督導整幢村屋（包括地盤平整及排水工程）的建造工程（**第 2.11 段**）。

6.21 分區地政處人員會在村屋興建期間視察，亦會在發出完工證／不反對入住書前進行查核（**第 2.14 段至第 2.15 段**），以目測的方式檢查廁所／廚房污水是否排放至化糞池，並檢視「渠務核對表」所載列的各渠務項目。

6.22 本署的個案研究不乏一些涉及不當接駁或設計排污設施的情況：在個案（二）中，廁所的污水渠錯駁至雨水渠（**第 5.8 段**）；在個案（四）中，化糞池有溢喉接駁至雨水渠（**第 5.17 段**）；個案（六）則涉及不當的化糞池設計（**第 5.24 段**）。

6.23 本署認為，確保新界村屋的排污設施妥善興建及接駁尤為重要，否則容易造成污染，設施日後亦可能需要更頻密的維修保養，及有更高出現破損的風險。事實上，地政總署為審批興建新界村屋的部門，但該署並無排污設施相關的專業知識，難免令人懷疑該署能否在審批過程中為新界村屋的排污設施的合規情況作出準確的評估。

6.24 在新界村屋入伙後，如出現欠妥排污設施的投訴，調查及執管工作會由環保署及食環署主導，兩署對排污設施因沒有妥善興建及接駁而引致污染及環境衞生滋擾問題，應有一定經驗及體會。本署建議，地政總署可藉着環保署及食環署人員的經驗分享，加強對分區地政處人員的培訓，讓職員在視察村屋落成時，能就

排污設施作出合適的檢查，從源頭阻截日後可能出現的環境衞生問題。

不當改動渠管的問題

6.25 地政總署表示，現行就新界村屋排污設施的規管主要涉及化糞池和滲水井系統，改動村屋的化糞池和滲水井系統的位置須事先取得分區地政處的批准。另一方面，因應地盤的限制或適用情況，興建新界村屋的申請人或需於分區地政處審批有關村屋或發出排水工程豁免證明書前，按渠務署的要求事先提交渠務工程圖則或渠務報告，並落實相關渠務設施達至渠務署滿意的程度。若在申請興建村屋時曾向渠務署提交渠務工程圖則或渠務報告，業主在入伙後如對渠管作出任何改動，須事先取得渠務署的批准，否則或會被視作違反相關豁免證明書的規定。如渠務署沒有要求興建新界村屋的申請人提交渠務工程圖則或渠務報告，則分區地政處一般不會要求申請人提供相關圖則供審批；業主在入伙後如改動渠管，亦無須事先取得地政總署或渠務署的批准。

6.26 本署的個案研究顯示，不當接駁或改動渠管而導致污染的情況並非罕見，就如個案（二）、個案（三）及個案（四）。若業主隨意改動渠管而引致不當排放，日後或難以追查污染源頭。尤其如渠務署曾要求業主在申請興建村屋時提交渠務工程圖則或渠務報告，業主在入伙後對渠管作出任何改動前，理應按照現行規定，事先取得渠務署的批准。

6.27 本署認為，地政總署應就不當改動渠管可引致的環境衞生問題加強宣傳教育，一方面向村屋業主強調在適用情況下，應按現行規定在改動渠管前先取得相關部門的批准，讓部門作出監察；另一方面，讓村屋業主知悉如需改動渠管，即使無須事先取得部門的批准，亦應尋求專業人士的協助，以確保改動的穩當性。

應研究措施促使業主履行維修保養責任

6.28 新界村屋的批地文件一般載有條款，規定承批人／持牌人須建造合適的排污設施，以妥善處理及排放其村屋所產生的污水／廢水，以及不得把污水／廢水在其地段流至毗鄰土地（**第 2.9 段**）。地政總署發出的排水工程豁免證明書列明村屋的排水工程必須符合「鄉村式屋宇的排水及衞生規定」，該規定要求屋宇的業

主／住客必須時常保持化糞池操作正常，如有需要，須定期進行清除污泥工作（**第 2.19 段**）。

6.29 雖然地政總署指，按現行規定，新界村屋業權人有責任適當處理及排放污水，以及定期檢查村屋的排污設施，但在現行監管機制下，並無任何實質措施確保新界村屋業權人會履行其適當處理污水及維修保養其排污設施的責任。

6.30 地政總署強調，如新界村屋的排污設施欠妥而造成污染及環境衞生滋擾，環保署及食環署會主導執法工作。然而，正如上文**第 6.5 段**所述，環保署及食環署在採取執法行動時面對頗大限制。況且，新界村屋的排污設施多建於地底，即使有破損或失修，亦難以察覺，直至有污染或環境滋擾浮現，但屆時或已經造成不少環境污染或衞生滋擾事故。事實上，執法始終是事後對策，更為關鍵的是做好預防，避免問題發生。

6.31 本署認為，地政總署應研究制訂具體措施，讓新界村屋業主知悉應如何切實履行其適當處理污水及維修保養其排污設施的責任，以符合地契及豁免證明書所訂明的要求。舉例來說，地政總署可以建議業權人對環境衞生具較高潛在風險的排污設施（如化糞池系統）定期聘請專業人士進行檢查及所需的維修保養，甚至在批地文件中加入條款，要求業權人提交相關專業人士檢查的記錄以證明設施運作良好。由於地政總署並非排污設施方面的專業部門，如有需要，該署可考慮徵詢其他專業部門的意見，以制訂相關措施。

就正確使用及維修保養化糞池加強宣傳及公眾教育

6.32 妥善維修保養新界村屋的排污設施，業主實責無旁貸。如何正確使用化糞池及進行維修保養等資訊，大多載列於環保署發出的《村屋污水排放指南》(**第 2.26 段至第 2.28 段**)，該指南為較技術性的文件，沒有相關專業知識的市民或較難掌握箇中竅門。

6.33 在本署展開這項主動調查後，環保署於 2022 年底展開宣傳，向未有接駁公共污水系統的鄉村加強推廣，包括向有關鄉村村代表發信邀請其提醒村屋住戶妥善使用和定期檢查化糞池系統，以及製作了網頁及一套磁石貼作為宣傳品。宣傳品上印有二維碼，可連結到環保署新推出的網頁，內有使用化糞池系統需注意事項以及清理化糞池系統的承辦商資料(**第 3.7 段至第 3.8 段**)。

6.34 本署建議，環保署利用更多電子媒介、社交平台、製作宣傳短片等方法，加強向新界村屋居民宣傳正確使用及妥善維修保養化糞池的重要性及相關資訊。

科技的運用

6.35 環保署及食環署常用傳統的色水測試，以追蹤污染的源頭。然而，若要進行色水測試查找源頭，部門人員需要進入事涉村屋，在排污設施施加色粉，當遇上不合作的業主，部門的調查便會受阻。此外，色水於進行測試後何時出現存在不確定性，所需時間由一、兩小時至數天不等，部門或難以適當地安排人手觀察色水流出的情況。

6.36 本署留意到，環保署已引入新科技，作為額外的調查工具（**第 4.20 段**）。該署運用探地雷達，配合擴增實境技術，協助查找滲水源頭，既可減少因入屋施加色粉對住戶造成的不便，亦可提供有力證據要求相關業主進行適當的維修。該署善用創新科技的精神，值得肯定。現時該新技術仍在初期應用階段，本署認為，環保署可適時考慮更廣泛地利用該技術以更有效地查找滲漏的源頭，冀能加強處理投訴及調查的效能。

本署的建議

6.37 總括而言，本署有以下建議：

環保署、食環署及地政總署

(1) 成立跨部門工作小組，提供一個讓部門就各自的職能及權限互相交流的平台，以互相補足，並就複雜個案盡早磋商應對方案，以增強部門間的協作效能（**第 6.9 段**）；

(2) 為前線職員制訂行動指引，就常見的投訴情況訂立具體的跟進及轉介程序，以理順跨部門個案的權責及流程（**第 6.10 段**）；

(3) 制訂適切的資料交換機制，以提升跟進投訴個案的效能和效率（**第 6.14 段**）；

環保署及食環署

(4) 就污水排放至雨水渠的個案，探討部門間在執法方面有否合作空間，例如在甚麼情況下可採取聯合執法行動，以提高效力（**第 6.11 段**）；

地政總署

(5) 就投訴個案制訂監察機制並作數據分析，並在其他部門有需要時積極提供協助；若證明有違反土地契約條款的情況，便應果斷採取執契行動（**第 6.19 段**）；

(6) 藉着環保署及食環署人員的經驗分享，加強對分區地政處人員的培訓，讓職員在視察新界村屋落成時，能就排污設施作出合適的檢查，從源頭阻截日後可能出現的環境衞生問題（**第 6.24 段**）；

(7) 就不當改動渠管可引致的環境衞生問題加強宣傳教育，一方面向村屋業主強調在適用情況下，應按現行規定在改動渠管前先取得相關部門的批准，讓部門作出監察；另一方面，讓村屋業主知悉如需改動渠管，即使無須事先取得部門的批准，亦應尋求專業人士的協助，以確保改動的穩當性（**第 6.27 段**）；

(8) 研究制訂具體措施，讓新界村屋業主知悉應如何切實履行其適當處理污水及維修保養其排污設施的責任，以符合地契及豁免證明書所訂明的要求（**第 6.31 段**）；

環保署

(9) 利用更多電子媒介、社交平台、製作宣傳短片等方法，加強向新界村屋居民宣傳正確使用及妥善維修保養化糞池的重要性及相關資訊（**第 6.34 段**）；以及

(10) 適時考慮更廣泛地運用新技術以更有效地查找滲漏的源頭，冀能加強處理投訴及調查的效能（**第 6.36 段**）。

鳴謝

6.38 就本署在調查期間獲環保署、食環署、地政總署、渠務署及 1823 全力配合，以及關注此課題的市民提供資料及寶貴意見，申訴專員謹此感謝。

申訴專員公署
檔案編號：DI/459
2023 年 8 月

公署不時在社交媒體上載選錄調查報告的個案摘要，歡迎關注我們的 Facebook 及 Instagram 專頁，以獲取最新資訊：

Facebook.com/Ombudsman.HK	**Instagram.com/Ombudsman_HK**

圖表目錄

圖 / 表	標題	頁數
圖 1	化糞池和滲濾系統	4
圖 2	環保署用作宣傳的磁石貼	15
圖 3	探地雷達	26
圖 4	探地雷達所得的影像	26
圖 5	環保署人員利用探地雷達探測地底結構	27
表 1	有關公共污水收集系統所覆蓋的鄉村數目	11-12
表 2	1823 轉介相關投訴的準則及部門的服務承諾	21
表 3	部門接獲新界村屋排污設施欠妥而造成環境衞生滋擾或污染的投訴宗數	22
表 4	食環署及環保署接獲的投訴所涉及的排污設施	23
表 5	環保署就投訴所進行的視察次數	24
表 6	環保署確立排污設施需要改善和污染雨水渠的個案數目及採取的跟進行動	25
表 7	食環署就投訴所進行的視察次數	27
表 8	食環署確立有造成環境衞生滋擾的個案數目及採取的跟進行動	28

附錄

PART II: INSTALLATION OF DRAINAGE WORKS

Items Checklist

1) Drainage system : 0.23 metre (9") paved surface channel discharged to stream/nullah/sea/ soakage pit/field/fish pond etc.*

2) Latrine accommodation : (provided/not provided*)

3) Septic tank : (provided/not provided*)

4) Soakage pit : (provided/not provided*)

5) Adequate manholes and vent pipe for septic tank and soakage pit : (provided/not provided*)

6) The pipes for the discharge of soil and waste water are connected to septic tank: (connected/not connected*)

7) Kitchen accommodation : kitchen *Note 3* (provided/not provided*)

8) All internal wall surfaces of kitchen, bathroom and latrine accommodation imperviously tiled/surfaced with smooth impervious materials to a height of not less than 1.22 metres (4'). (provided/not provided*)

9) Flushing water supply :

   i) mains fresh water/stream/well/salt water*

   ii) consent from the Water Authority for use of mains water for flushing purposes, copy at F( ) (yes/no*)

   iii) Others : ______________________

Outstanding items : (please specify)

Note 3 Open kitchen design is acceptable. Installation of cooking stove and/or other kitchen appliances is **not required** for checking of provision of kitchen accommodation.

Inspection conducted by ____________________________ on ______________________

Inspection Report Prepared by ______________________on ______________________

and checked by ____________________________________on ______________________

* Delete as appropriate

鄉村式屋宇的排水及衞生規定

(適用於排水系統接駁至公共污水渠或
採用標準化糞池和滲水井系統的個案)

根據新界小型屋宇政策，每間鄉村式屋宇均須設有便溺污水設備(即水廁設備、槽式水廁、尿廁、污水盆、坐盆或任何相類的設備)。此外，這些屋宇亦須提供設施，以適當處理便溺污水(即自便溺污水設備排出之物)及廢水(即自浴缸、盥洗盆及洗滌盆排出之物)。倘區內設有為排送髒水而設的公共污水渠，便溺污水及廢水須排往這類公共污水渠(須先經建築事務監督批准)。倘區內沒有這類公共污水渠，便須建造私家污水處理系統，以排走便溺污水及廢水。

污水處理系統倘供單獨一間鄉村式屋宇使用，必須按第2、3、4及7頁所述設有化糞池及滲水井。

污水處理系統倘供多於一間鄉村式屋宇使用，則可設置化糞池及滲水井以外的其他設施。供多於一間鄉村式屋宇使用的化糞池及滲水井，必須符合第5及6頁所列的規定。必須注意的是，這些只是最低要求。承批人如決定興建一個可供多於一間鄉村式屋宇使用的系統，須先向地政處提交排水設施圖則，獲批准後方可施工。

屋宇的業主／住客必須時常保持化糞池操作正常，如有需要，須定期進行清除污泥工作。倘發現任何化糞池把廢水排送往公用地面水排水系統或溪流等，環境保護署會根據《水污染管制條例》（第358章）採取執法行動。

環境保護署署長明確表示，本《鄉村式屋宇的排水及衞生規定》所載的化糞池設計是否足以應付需要，主要視乎屋內所住人數而定。倘居住人數不超過八名，則該設計可視作足夠應付需要。倘污水處理系統距離溪流、水泉、水井或海灘超過30米，則可採用第2至7頁訂明的污水處理系統。

承批人必須留意，倘小型屋宇的居住人數可能超過這個數目(八人)，污水處理系統的設計便須較為複雜，而其中可能須採用包括清糞室的設計。

倘小型屋宇的設計是分三個獨立單位（即每層一個單位）興建，則須在實際可行的情況下，為每個單位提供一個獨立的排水系統。較大型的合併系統可能會造成管理／維修問題，因此不宜提供。

6.12.2018
(Previously 6.1.2010)

除上述規定外，還建議：—

(1) 屋內須設有廚房。

(2) 廚房、浴室及廁所內所有內牆表面必須鋪砌不透水的磁磚或平滑而不透水的物料，鋪砌高度不得少於1.22米。

(3) 開向露天地方的開口或窗戶，其面積不得少於樓面面積的十分之一。

供一間鄉村式屋宇使用的化糞池和滲水井，須符合以下規定：

A. <u>化糞池</u>

1. <u>地點</u>

(a) 化糞池必須距離任何水泉、溪流、水井或海灘不少於30米。

2. <u>設計及體積</u>

(a) 體積須爲0.8米(內闊) x 2.4米(內長) x 1.2米(池內水平，即池底至輸出污物的垂管橫置部分最低點的距離)。

(b) 池內水平與池頂距離不得少於300毫米。

(c) 化糞池須分爲注入室和輸出室兩個部分。注入室的容量須爲輸出室的兩倍。

(d) 分隔牆須由地面築起至高出池內水平150毫米(即1 350毫米)。分隔牆的頂部與池頂的高度相差不得少於25毫米。

(e) 分隔牆上須有三個直徑100毫米的洞孔。三個洞孔的中心均須在池內水平線以下350毫米的位置，每個洞孔相距225毫米。

3. <u>出口及入口</u>

(a) 出入口的垂管須呈T型。

(b) 垂管的內部直徑不得少於100毫米。

(c) 出口管和入口管均須深入池內水平線以下450毫米及露出池內水平線以上150毫米。入口須較出口高最少50毫米。

(d) 入口管的中軸線與入口牆的距離不得超逾150毫米，而出口管的中軸線與出口牆的距離亦不得超逾150毫米。

4. 通風管

(a) 第一室須設置一條直徑不少於50毫米的通風管。

5. 沙井

(a) 每個室的垂管正上方處，須設置有蓋沙井。

(b) 沙井須爲圓形，直徑不得少於450毫米。

(c) 沙井蓋須以生鐵鑄造。

6. 物料

(a) 化糞池的四側須以下列物料建造：

(1) 以水泥沙漿黏砌的磚塊，厚度不得少於215毫米；或

(2) 混凝土，厚度不得少於125毫米。

(b) 化糞池的底部須以混凝土建造，厚度不得少於150毫米。

(c) 化糞池所有牆身及底部的建造及批盪須不滲水。

B. 滲水井

1. 地點

(a) 滲水井必須距離任何水泉、溪流、水井或海灘不少於30米。

2. 設計及體積

(a) 滲水井須爲圓筒或立方形空洞。

(b) 入口管至井底的距離不得少於1.8米，內周界不得少於2.8米。

(c) 入口水平以下的牆壁及井底須鑽挖直徑50毫米的洞孔，每個洞孔的中心點須相隔300毫米。

(d) 滲水井入口管水平以下部分，須以直徑約75毫米的石塊砌成的石層完全圍封，厚度爲150毫米。

6.1.2010

3. 沙井

(a) 必須設置一個有蓋沙井。

(b) 沙井須爲圓形，直徑不得少於450毫米。

(c) 沙井蓋須以生鐵鑄造。

4. 物料

(a) 滲水井的四側須以下列物料建造：

(1) 以水泥沙漿黏砌的磚塊，厚度不得少於215毫米；或

(2) 混凝土，厚度不得少於125毫米。

(b) 滲水井的底部須以混凝土建造，厚度不得少於150毫米。

C. 連接管

(a) 所有便溺污水及廢水須以直徑不少於100毫米的導管輸往化糞池。

(b) 化糞池的排出物須以直徑不少於100毫米的導管輸往滲水井。

(c) 不得讓地面水流進化糞池或滲水井。

供多於一間鄉村式屋宇使用的化糞池和滲水井，須符合以下規定：

A. <u>化糞池</u>

1. <u>地點</u>

(a) 化糞池必須距離任何水泉、溪流、水井或海灘不少於30米。

(b) 化糞池範圍30米內必須設有通道，供收糞車使用。

2. <u>設計及體積</u>

(a) 化糞池的流體容量不得少於2.3立方米，但不得超過41立方米。

(b) 若N是使用或可能使用鄉村式屋宇內裝置的便溺污水設備的人數，而該屋宇又設有化糞池，則化糞池的流體容量不得少於0.18 x N立方米。

(c) 化糞池的深度由入口內側至池底不得少於1.2米，但不得超過1.8米。

(d) 池內水平與池頂的距離不得少於300毫米。

(e) 化糞池的長度最少應是闊度的三倍，但不得超過四倍。

3. <u>通風管</u>

(a) 必須設置一條直徑不少於50毫米的通風管。

4. <u>沙井</u>

(a) 每個室的垂管正上方處，須設置有蓋沙井。

(b) 沙井的直徑不得少於450毫米。

B. <u>滲水井</u>

1. <u>地點</u>

(a) 滲水井須距離水泉、溪流、水井或海灘不少於30米。

6.1.2010

2. 設計

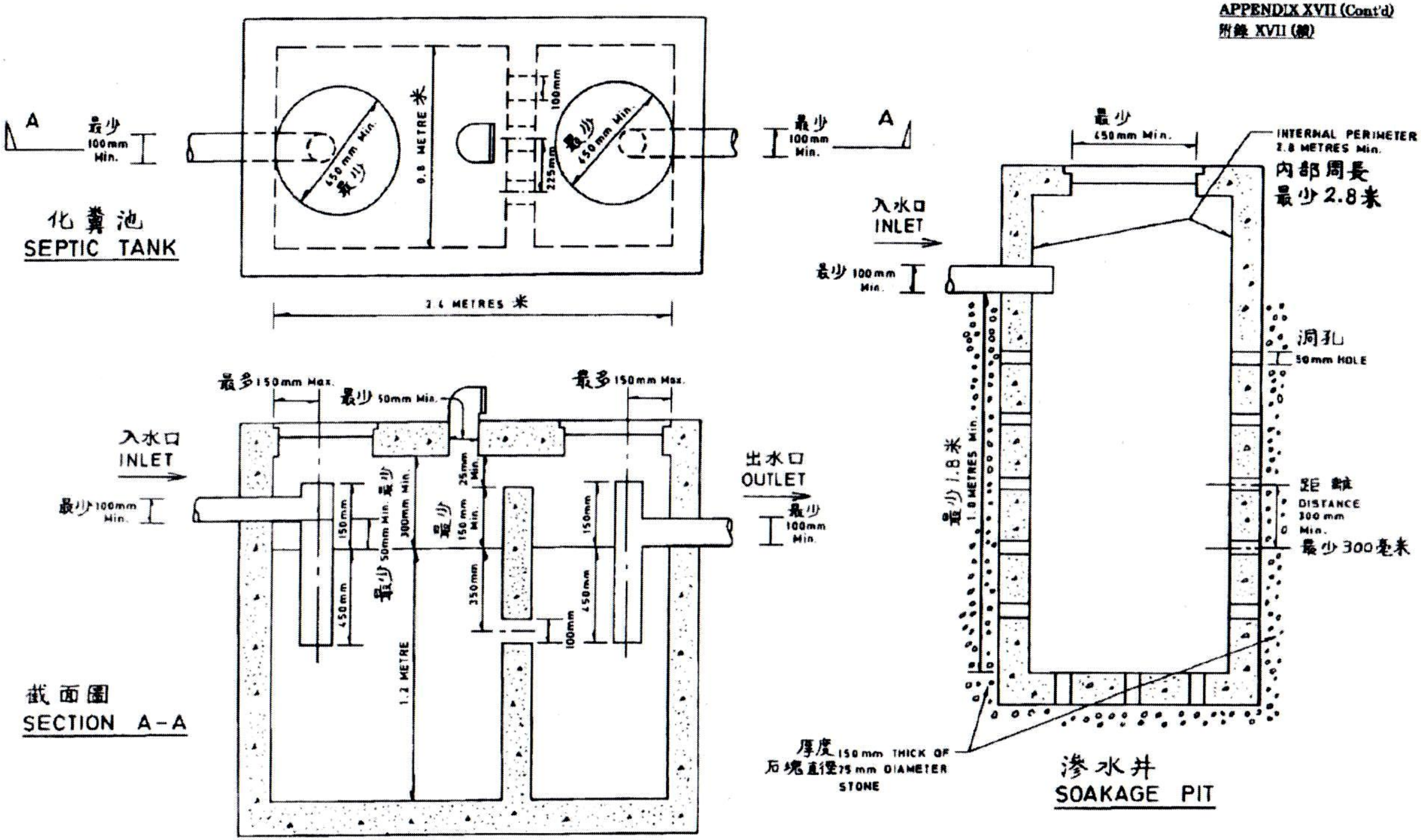
(a) 滲水井的大小須根據實地滲透測試的結果及使用該滲水井的人數來決定。

3. 沙井

(a) 必須設置一個有蓋沙井。

(b) 沙井的直徑不得少於450毫米。

6.1.2010



單獨一間的鄉村式屋宇的化糞池及滲水井

SEPTIC TANK AND SOAKAGE PIT FOR A SINGLE VILLAGE TYPE HOUSE

NOTE : This design is suitable only if the total number of people to occupy the house does not exceed 8
註：此設計只適合入住總人數不超過8名的屋宇.